

Hohe Räume + Vesteblick

nahe Rosenau



WESENT LICHES

in Kürze

Kaufpreis 99.900 Euro

Käuferprovision 3,57 % inkl. MwSt.

Wohnung Zweieinhalbzimmerwohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus mit schönem Fernblick

Wohnfläche ca. 66 m² zzgl. ca. 21 m² Nutzfläche verteilt auf Kellerräume, Abstellkammer und Dachboden

Räume Küche mit Essbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Loggia, Badezimmer und Abstellraum

Lage nahe den Itzwiesen im Ortsteil Oeslau mit guter Verkehrsanbindung nach Coburg

Hauseingang

Innenhof mit Parkflächen



DATEN UND FAKTEN

– IM ÜBERBLICK –

Wohnhaus aus der Zeit des Jugendstil mit sechs Wohnungen in Rödental-Oeslau.

Wohnfläche:	ca. 66 m ²
Räume:	2 1/2
Nutzfläche:	ca. 17 m ² im Keller, 1 m ² Abstellraum im Treppenhaus ca. 4 m ² auf dem Dachboden mit geringer Höhe
Grundstück:	761 m ²
Heizung:	Gas-Zentralheizung - Etagenheizung
Bodenbeläge:	Echtholzparkett, Fliesen und Linoleum
Raumhöhe:	mit bis zu 2,80 m Höhe ein besonderes Raumgefühl

RAUMAUFTeilUNG

Die Wohnung:

Flur:	ca. 5,5 m ²
Badezimmer:	ca. 8 m ²
Küche mit Essbereich:	ca. 12 m ²
Wohnzimmer:	ca. 19 m ²
Schlafzimmer:	ca. 13 m ²
Loggia:	ca. 4,5 m ²
Abstellraum:	ca. 3 m ²

Dachboden:

Abstellraum:	ca. 4 m ² mit geringer Raumhöhe
--------------	---

Kammer im Treppenhaus:

Kammer:	ca. 1 m ² mit Fenster
---------	-------------------------------------

Kellerräume:

Heizungsraum:	ca. 10 m ²
früheres Bad:	ca. 7 m ²

ein PKW Stellplatz

Glasfaseranschluss im Gebäude



WOHNZIMMER

– VIEL FENSTERFLÄCHE, HELLER RAUM MIT VESTEBLICK – MÖGLICHKEIT DER VERBINDUNG ZUM ANGRENZENDEN SCHLAFZIMMER –



– KAMINZUG FÜR HOLZEINZELOFEN VORHANDEN –

– ZUSTIMMUNG DER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT ERFORDERLICH –



SCHLAFZIMMER

– MIT ZUGANG ZUR LOGGIA – PLATZ FÜR EIN GERÄUMIGES BETT UND EINEN GROSSEN KLEIDERSCHRANK –



DIE LOGGIA – OPTISCHES BINDEGLIED DER GEBÄUDEFLÜGEL

– LICHTDURCHFLUTET UND MIT SCHÖNEM AUSBLICK – NUTZBAR ZUM BEISPIEL ALS ANKLEIDE ODER LESEZIMMER –

KÜCHE

- FÜR EINE L-FÖRMIGE KÜCHENZEILE -
- GERÄUMIGER ESSBEREICH IN DER KÜCHE -



BADEZIMMER

– MIT VIEL TAGESLICHT, WASCHTISCH, ECKBADEWANNE, GANZGLASDUSCHE, WC UND HANDTUCHHEIZKÖRPER –





BADEZIMMER

– MARKENARMATUREN VON GROHE UND HANSGRÖHE – SANIERUNG 2007 –





– FACHWERK HINTER DER VERKLEIDUNG –



BESONDERES

– IM ÜBERBLICK –

hohe Räume aus der Zeit des
Jugendstil
ca. 2,80 m

lichtdurchflutete Loggia als
zusätzlicher Rückzugsort

saniertes Badezimmer

neue Fenster - Mai 2007

Echtholzparkett

Türstöcke im Jugendstil

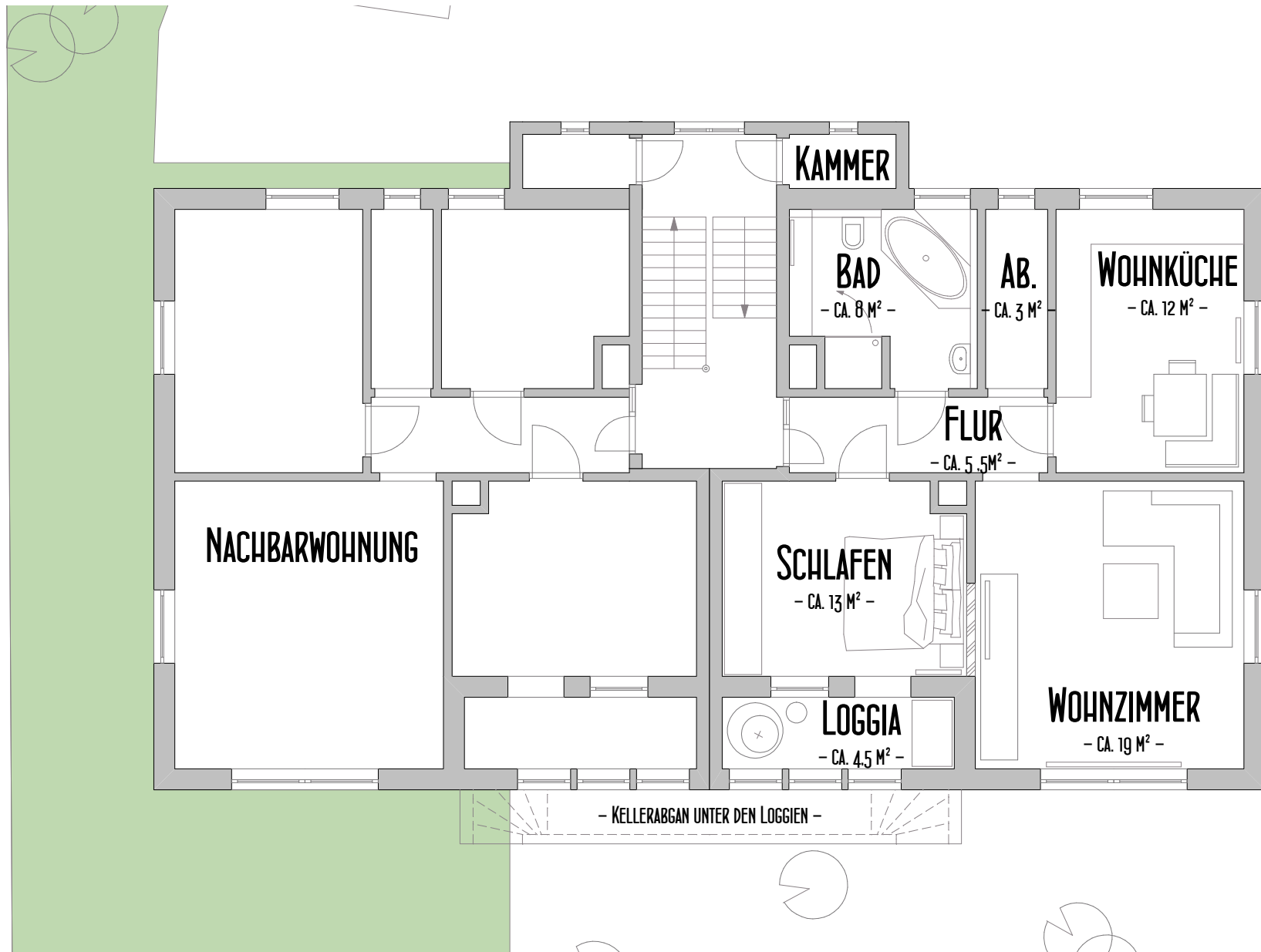
einfache Verbindung der
Wohnräume möglich
(mit Sichtfachwerk)



HISTORISCHES

– TÜRSTÜCKE AUS DEM JUGENDSTIL –

– RELIKTE AUS VERGANGENEN TAGEN -> DIE KAMMER IM TREPPENHAUS –



- FLÄCHEN- UND MASSANGABEN OHNE GEWÄHR! -

1. OBERGESCHOSS

- MASSSTAB 1:100 -



– FLÄCHEN– UND MASSANGABEN OHNE GEWÄHR! –

LAGEPLAN

– MASSSTAB 1:1500 –

DATEN UND FAKTEN

Mehrparteienwohnhaus mit Wohneigentum in Rödental, Ortsteil Oeslau

Baujahr: 1906
Grundstück: ca. 761 m²
Wohnfläche: ca. 66 m²
Renovierung: 1999 erfolgte eine Renovierung der Räume u.a. Parkettboden in Schlafzimmer, Loggia, Flur und Wohnzimmer
Heizung: Gaszentralheizung BJ 1999 laut Auskunft des zuständigen Bezirkschornsteinfegermeisters können an den vorhandenen Edelstahlschornstein auch Wärmeerzeuger mit alternativen Brennstoffen wie z.B. Pellet angeschlossen werden im Wohn- oder Schlafzimmer könnte ein Holzofen angeschlossen werden. Hierfür ist die Zustimmung der weiteren Eigentümer erforderlich
Fenster: Kunststoff mit 2-fach Wärmeschutzverglasung BJ Mai 2007 (Glasstempel)
Badezimmer: Komplettsanierung 2007, Markenarmaturen von Grohe und Hansgrohe, Ganzglasduschtüre und eine Eckbadewanne mit mittigem Ablauf zahlreiche, beflusste Ablageflächen mehrere Leuchtenanschlüsse vorhanden
Kammer: im Treppenhaus befindet sich auf einer Zwischenebene ein zusätzlicher Abstellraum, der z.B. als Stellplatz für eine Waschmaschine genutzt werden kann Die Kammer ist nicht ausgebaut.

Keller:

zur Wohnung gehören zwei Kellerräume in einem Kellerraum befindet sich die Heizung und der Warmwasserspeicher der zweite Kellerraum ist das frühere Gemeinschaftsbadezimmer der Hausgemeinschaft die alte Badewanne ist noch vorhanden

Stellplatz:

ein fest zugewiesener PKW Stellplatz im Hinterhof ist vorhanden

OBJEKTZUSTAND

Das Wohnhaus wurde 1906 errichtet. Alle Wohnungen verfügen über eigene Etagenheizungen und werden somit unabhängig voneinander beheizt. Die zum Verkauf stehende Wohnung wurde 1999 teilsaniert. 2007 erfolgte der Austausch der Fenster und eine Badsanierung. Die Gemeinschaftseinrichtungen Treppenhaus, Keller und Dachboden sind gepflegt und ordentlich. Ein Hausmeister kümmert sich vor Ort um notwendige Reparaturen und die Pflege der Gemeinschaftseinrichtungen, des Gartens und den Winterdienst.

VERMIETUNG UND HAUSGELD

Die Wohnung ist aktuell nicht vermietet. Eine Vermietung ist möglich.

Hausgeld: 170 Euro pro Monat

Im Hausgeld enthalten sind: Allgemeinstrom, Gebäudeversicherung, Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, Hausmeister, Wartungsarbeiten, Kaminkehrer, Rauchmelderservice (umlegbare Kosten); Materialkosten, Instandhaltungsrücklage, Verwalterkosten (nicht umlegbar)

TEILUNGSERKLÄRUNG

Folgende Bauteile sind Teil des Sondereigentums:

- Wasserleitungen ab gemeinsamer Steigleitung
- Abwasserleitungen ab gemeinsamer Fallleitung
- Versorgungsleitungen Gas und Strom ab Zähler
- die Beheizungseinrichtung je Wohnung
- vorhandene Rolläden
- Instandhaltung der Fenster obliegt dem Sondereigentümer

Nutzungsart: Ausschließlich zu Wohnzwecken
Andere Nutzungen sind mit der Eigentümergemeinschaft abzustimmen.

ENERGIEAUSWEIS

Bedarfsausweis (Gesamtgebäude)

Endenergieverbrauch: 151 kWh/m²*a
Energieeffizienzklasse: **E**
Wesentlicher Energieträger: Gas

OBJEKTBESCHREIBUNG

Das Wohnhaus aus der Zeit des Jugendstil bietet Liebhabern von Altbauwohnungen hohe Räume für individuelle Wohnwünsche. Die Wohnung befindet sich in der ersten Etage mit einem schönen Ausblick über die Itzwiesen bis zur Veste Coburg. Die beiden Wohnräume sind derzeit voneinander getrennt, können aber miteinander verbunden werden. Hierbei kann ein Teil des vorhandenen Fachwerks freigelegt werden. An das Schlafzimmer grenzt eine Loggia an, die die beiden Gebäudeflügel optisch miteinander verbindet.

LAGE

Der Rödentaler Ortsteil Oeslau liegt im Südwesten und schließt mit den Itzwiesen und dem Sportpark ab. Zahlreiche Verbrauchermärkte für Lebensmittel, Bekleidung und Gartenbedarf sind fußläufig und mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Der Schlosspark Rosenau und die Itzwiesen bieten Naherholung direkt vor der Haustüre.

Verkehrstechnisch ist das Wohnhaus sehr gut angebunden und über die Umgehungsstraße ohne ausbremsenden Stadtverkehr erreichbar.

Zudem befinden sich in der näheren Umgebung Arztpraxen, Apotheken, Gaststätten und vieles mehr.

Sie haben Fragen?

Ich beantworte Sie Ihnen gerne!



Mobil: 01 76 / 34 18 41 72

E-Mail: wolff@kpunktimmobilien.de

Haftungsausschluss: Alle Angaben im Exposé beruhen auf Aussagen des Vermieters. Es erfolgt keine Überprüfung der Richtigkeit der Angaben und der zur Verfügung gestellten Dokumente. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehme ich keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Verkauf.