

Unternehmervilla
mit Fernblick



WESENT LICHES

in Kürze

Preis 689.000 Euro

Käuferprovision 2,38 % inkl. MwSt.

Wohnfläche ca. 240 m² davon 52,5 m² Einliegerwohnung, zzgl. 89 m² Nutzfläche

Baujahr 2001

Grundstück 804 m²

Lage im beliebten Großheirather Baugebiet gelegen

Besonderes architektonisch verspielte Villa mit herrlichem Weitblick in alle Himmelsrichtungen
drei Bäder zzgl. Gäste WC, drei sehr große Schlaf-/Wohnräume im Obergeschoss



Raumwunder mit vielen
liebervollen Details in Fassaden- & Fenstergestaltung

in tröhnender Position

mit Blick in die Ferne





sichtgeschützte Terrasse

mit **TEICH** und **BACHLAUF**



Terrasse auf der

Westseite mit Abendsonne



Gartenhaus

und kleiner Teich



GARTEN & GEWÄCHSHAUS

Über **SICHT**

I WOHNRÄUME

Haupthaus

II WOHNRÄUME

Einliegerwohnung

III NEBENRÄUME

Technik & Co.

VI GRUNDRISS

V ENERGIEAUSWEIS

& Internet

I WOHNRÄUME

Haupthaus

Massanfertigungen

MIT VIELEN DETAILS



Übersicht

WOHNHAUS

Küche	moderne Küche mit Massivholzfronten, Kücheninsel und Essplatz mit Freisitz
Wohnzimmer	offener Wohn- und Essbereich mit zentralem Kachelofen und Zugang zur großen Terrasse
Gäste WC	mit Tageslicht und Urinal
Speisekammer	mit Fensterlüftung und viel Stauraum
Schlafzimmer	großzügiger und heller Raum mit dezent integriertem, begehbaren Kleiderschrank
Bad	luxuriöses Badezimmer mit Whirlwanne und Granit
Büro	Wohnraum mit Zugang zum Balkon
Turmzimmer	Hobby, Freizeit, Büro, Kinder- oder Schlafzimmer - ein Raum mit vielen Nutzungsmöglichkeiten
Studio	geräumiges und lichtdurchflutetes Zimmer für Kinder oder Gäste
Gesamtfläche	im Haupthaus ca. 187 m ²

**VIEL RAUM
ZUM ENTFALTEN**



offener Wohnraum

mit Licht von drei Seiten





schreinergefertigte Möblierung

im **KAUFPREIS** enthalten

Massanfertigungen

im Sommer



Kachelofen

mit Sitzbank

die **FEUERÖFFNUNG** befindet sich im **TREPPENHAUS**



helle Küche

mit Massivholzfronten



mit Geräten von **SIEMENS** und **Küppersbusch**



*Küche
mit*

KOCHINSEL

Die maßangefertigte Küche mit Massivholzfronten aus Ahorn ist mit einer hochwertigen und pflegeleichten Corianarbeitsplatte. Mit Markengeräten von Siemens und Küppersbusch. Die gesamte Küche inkl. der Einbaugeräte wie Backofen, Mikrowelle, 90 cm Kochfeld, Kühl- & Gefrierkombigerät und Spülmaschine (Neueinbau 2021). Integrierter Frühstücksplatz für 4 Personen und Terrassentüre zum Freisitz.

flächenbündige Spüle





Kombination von

Holz & Granit



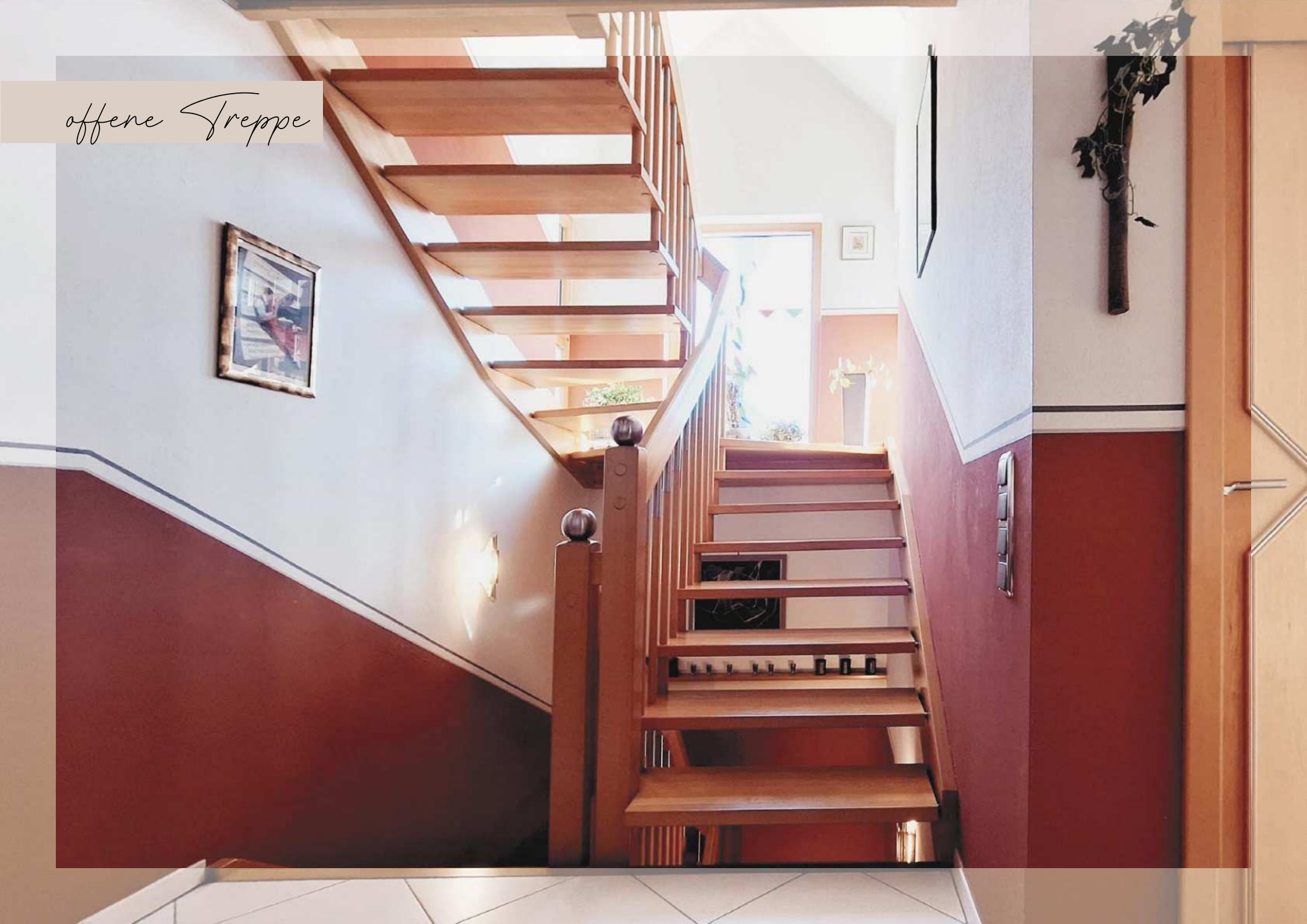
Gäste **WC** im Eingangsbereich

mit Urinal



Kamin
**FEUERUNG
IM FLUR**

offene Treppe



Podesttreppe

mit Ornamentverglasung





Treppenhaus

in warmen Farben

Leben im

TURMZIMMER

Das Turmzimmer wird aktuell vielfältig genutzt. Dies wird durch eine Grundfläche von ca. 22 m² möglich.

Büro ein Schreibtisch und ein Sekretär sorgen für Ordnung

TV-Bereich der Bereich um den Fernseher wurde aufwändig mit Baumscheiben und Spaltholz gestaltet

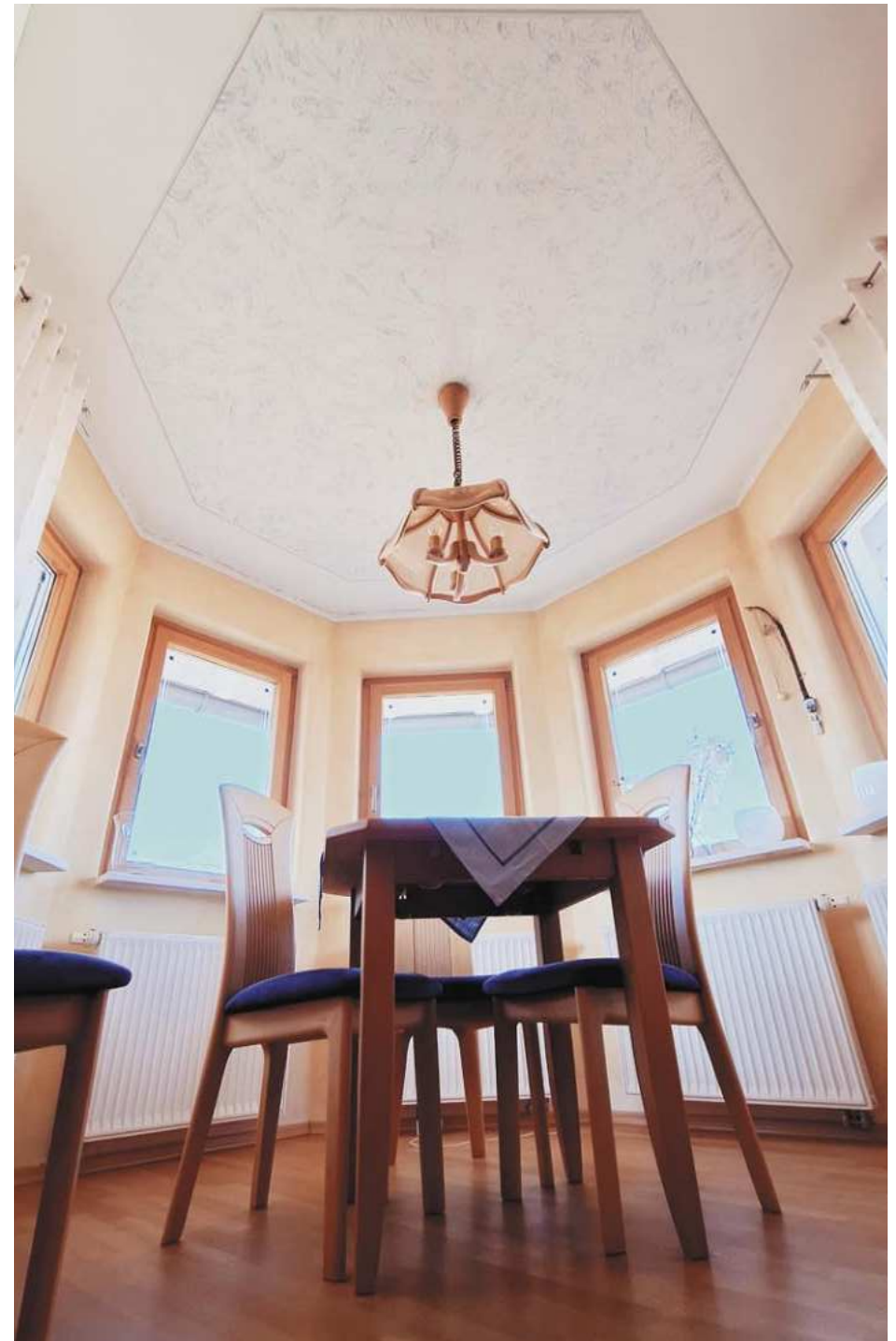
Podest das Podest im Turm spiegelt sich im Deckenspiegel wieder. Hier befindet sich derzeit ein Essbereich der sich leicht z.B. in eine Kuschecke umgestalten lässt

Kaminwärme vom Kachelofen im Erdgeschoss gelangt gemütliche, warme Kaminluft in das Zimmer

Balkon über die Terrassentüre gelangt man auf den Balkon mit Coburger Vesteblick

Ausblick die Anordnung der Fenster bietet einen 225° Blick von Nordwesten bis Osten

**VIEL RAUM
ZUM ENTFALTEN**





TV
Zimmer
IM TURM

Gastezimmer mit

Zugang zum Balkon



Panorama
AUSSICHT *vom Balkon*



Tageslichtbad mit offener Gaube

Akzente mit poliertem Granit





Klarglasdusche



Zweisitzer **WHIRLWANNE**



Mosaik

GRANIT & FLIESE

Das Badezimmer im Obergeschoss bietet durch seine Raumhöhe, die Dachschrägen und die breite Gaube ein besonderes Raumgefühl. Dieses wird durch die stimmige Zusammenstellung von modernen Fliesen, klassischem, poliertem Granit und verspieltem Mosaik abgerundet. Eine Whirlwanne sorgt für einen besonderen Luxus. Der Granitwaschtisch wurde maßangefertigt. Die Fußbodenheizung und ein Handtuchheizkörper sorgen für angenehme Wärme.



Schlafzimmer **MIT
DEZENTER
ANKLEIDE**

Studio mit Gaube

für Wohnen, Schlafen & Arbeiten





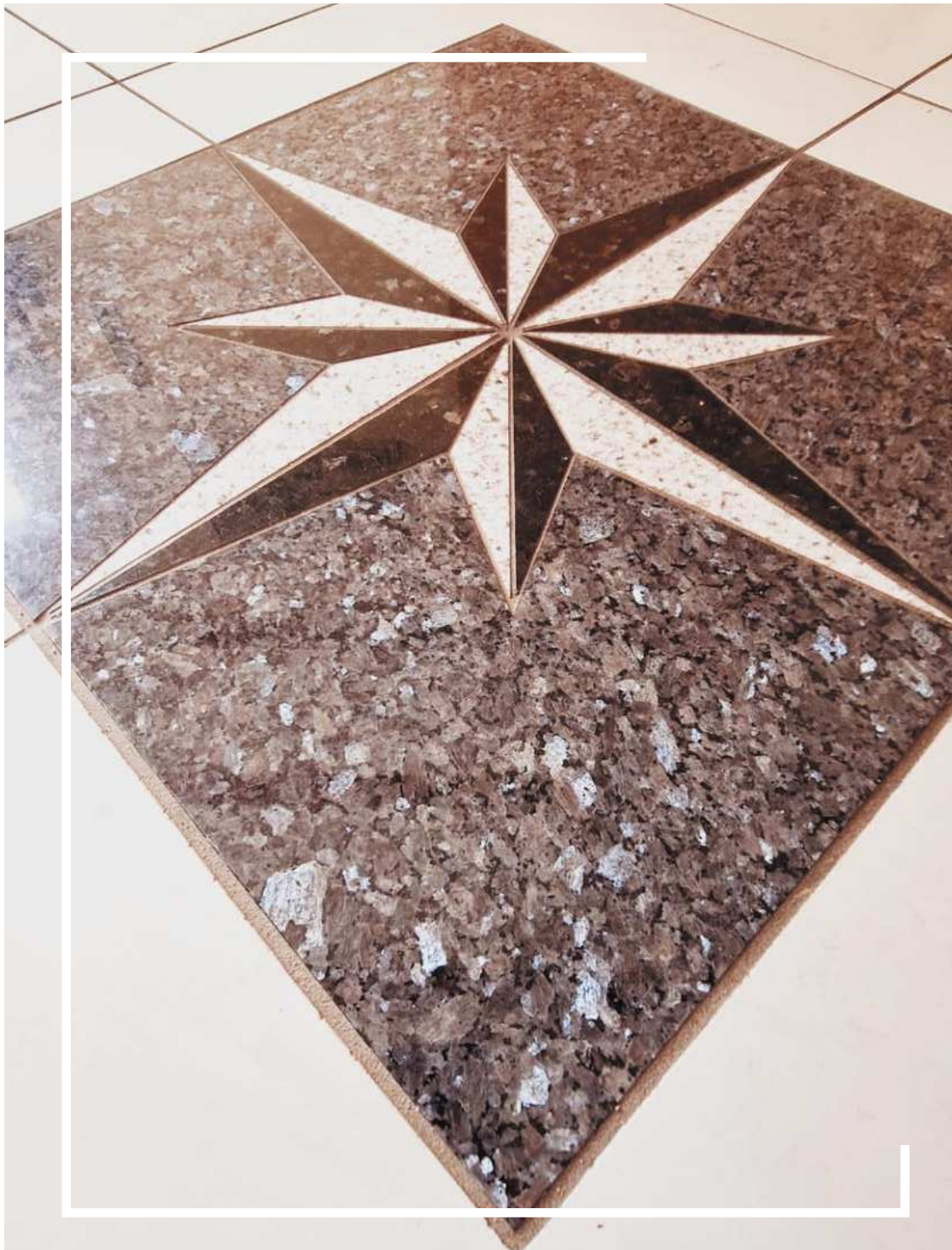
Finnische **BLOCKSAUNA**

Die finnische Sauna aus massiven Blockbohlen rundet das Wellnessprogramm im Wohnhaus ab. In der Kabine finden zwei bis sechs Personen bequem Platz. Im Aufstellraum der Sauna gibt es genügend Fläche für eine Liegefläche oder für Sportgeräte. Direkt angrenzend befindet sich ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC.



Liege & Sitzflächen

mit leistungstarkem Ofen



Fakten & **VORZÜGE**

Das teilmöblierte Wohnhaus aus den 2000er Jahren wartet mit allerlei Annehmlichkeiten und Besonderheiten auf. Die schreinergefertigte Möblierung aus Massivholz in Wohn- & Esszimmer, Küche, Badezimmer und der Garderobe sind im Kaufpreis enthalten.

Der Kachelofen lässt sich praktisch vom Flur aus beheizen und verteilt seine Wärme im Wohnzimmer, Treppenhaus und über einen Schacht bis ins Turmzimmer im Obergeschoss.

Das Badezimmer verfügt über eine Whirlwanne und eine geräumige Klarglasdusche. Der polierte Granitboden wird durch einem individuell angefertigten Waschtsich ergänzt.

Auch bei der Gestaltung von Gebäude und Fassade wurde viel Wert auf besondere Details gelegt. Unter anderem wurde der Eingangsbereich mit einer besonderen Spachteltechnik herausgearbeitet und die Holz-Alufenster sind praktisch wartungsfrei.

Der geräumige Dachboden bietet zusätzliche Lagerfläche und Stellmöglichkeit für Regale.

II WOHNRÄUME

Einliegerwohnung

Eigener Zugang

VIELE FENSTER



Übersicht

EINLIEGER WOHNUNG

Wohn - & Esszimmer

der große, helle Raum mit Erker bietet Platz für eine Wohnlandschaft, einen Essbereich und eine kleine Bürofläche. Auch aus diesem Raum bietet sich ein schöner Blick in die Itzauen und auf den bewaldeten Höhenzug. Insgesamt 52,5 m²

Schlafzimmer

das Schlafzimmer grenzt an das Wohnzimmer an. Hier ist Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank.

Küche

mit Tageslicht und voller Ausstattung: Herd mit Dunstabzug, Backofen, Kühlschrank und Spülmaschine

Bad

mit Ganzglasdusche, Waschtisch und WC

Flur

Zugang von Außen und zum Haupthaus

Stellplatz

eigener PKW Außenstellplatz auf dem Grundstück

**VIEL RAUM
ZUM ENTFALTEN**





Wohnen
& ARBEITEN



Badezimmer

mit Dusche

WASCHTISCH und **WC**

KÜCHE MIT TAGESLICHT



gepflasterter Parkplatz



eigener Zugang

III NEBENRÄUME

Gebäude & Technik

viel Platz

GUT DURCHDACHT





Doppelgarage
SEKTIONALTOR

Solar

KOMPLETTPAKET

9,6 kWp PV-ANLAGE
6 kW SPEICHER
WALLBOX





Gebäudehülle	Kalksandstein im Kellergeschoss Hochlochziegel mit 16 cm Mineralwollgedämmung
ökologische Baustoffe	vorwiegend Naturkalkputze - im Schlaf- und Tumzimmer Lehmputz Dachflächen mit Isoflockdämmung Silikatwandfarben und Kalkspachteltechniken in Bad und Diele
Fassade	neuer Fassadenanstrich 2018
Fenster	Holz-Alufenster mit Isoverglasung, teilweise mit Sprossen und Ornamenten
Bodenbeläge	überwiegend naturgeöltes Echtholzparkett, Linoleum, Granit und Fliesen
Besonderes	Naturkeller mit besonderem Raumklima für die gesunde Lagerhaltung, ohne Bodenplatte mit Erdberührung und fugenlosem Steinfußboden

Bauphologie

BAUSTOFFE

Übersicht

HEIZUNGS TECHNIK

Wärmeerzeuger	Gasbrennwertgerät Installation 2015
Wärmeverteilung	Zentralheizung mit Wärmeverteilung über Heizkörper. In der Diele, in der Küche, im Hauptbadezimmer, im Flur und im Wellness- & Entspannungsraum mit Sauna erfolgt die Erwärmung über eine Fußbodenheizung.
Warmwasserbereitung	Pufferspeicher mit PV-Kopplung zur Unterstützung und Erhöhung der Autarkie
Heizungsunterstützung	über den Kachelofen im Wohnzimmer

**OPTIMIERTE
TECHNIK**





Technische Fakten & BESONDERHEITEN

Das Wohnhaus verfügt über allerlei technische Ausstattung.

Neben der modernen Heizungstechnik wurde für das Trinkwasser eine Granderwasseranlage installiert.

Die Gartenbewässerung erfolgt über ein Hauswasserwerk, welches von der 6 m³ großen Zisterne gespeist wird. Bei leerem Tank wird automatisch Trinkwasser nachgespeist. Im Garten ist ein Bewässerungssystem mit verschiedenen Kreisen installiert - was die Bewässerung in trockenen Zeiten sehr vereinfacht.

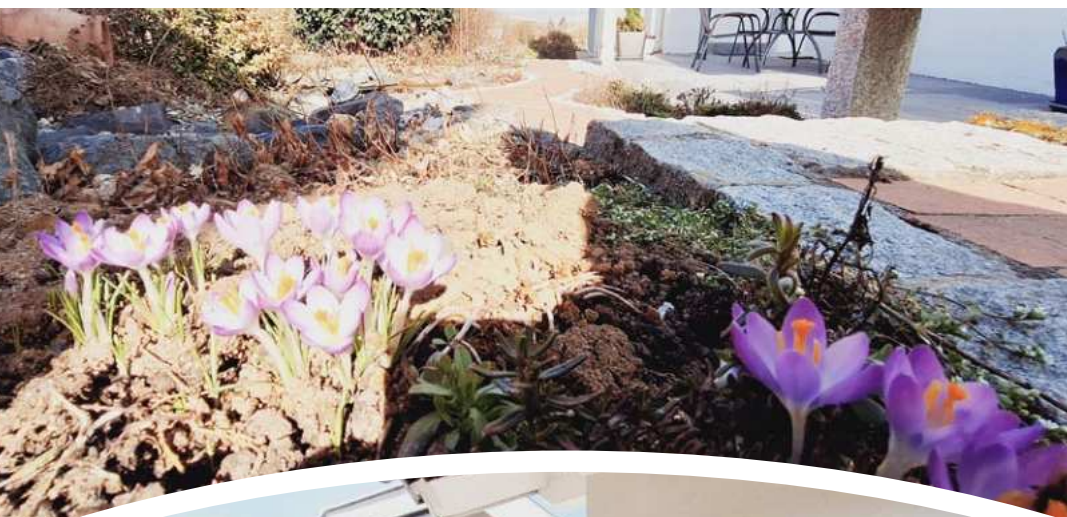
Zudem erfolgt die Toilettenspülung über das Hauswasserwerk nachhaltig mit Regenwasser. Auch die Waschmaschine kann über dieses parallel verlegte Wassernetz versorgt werden.

Im Garten werden die Rasenflächen vollautomatisch von einem Mähroboter gepflegt. Dieser ist im Kaufpreis enthalten.

Garten

ZUM GENIESSEN

**GARTENHAUS
GEWÄCHSHAUS
BACHLAUF**



besonders aufwändige

Pflasterarbeiten



VI GRUNDRISSSE

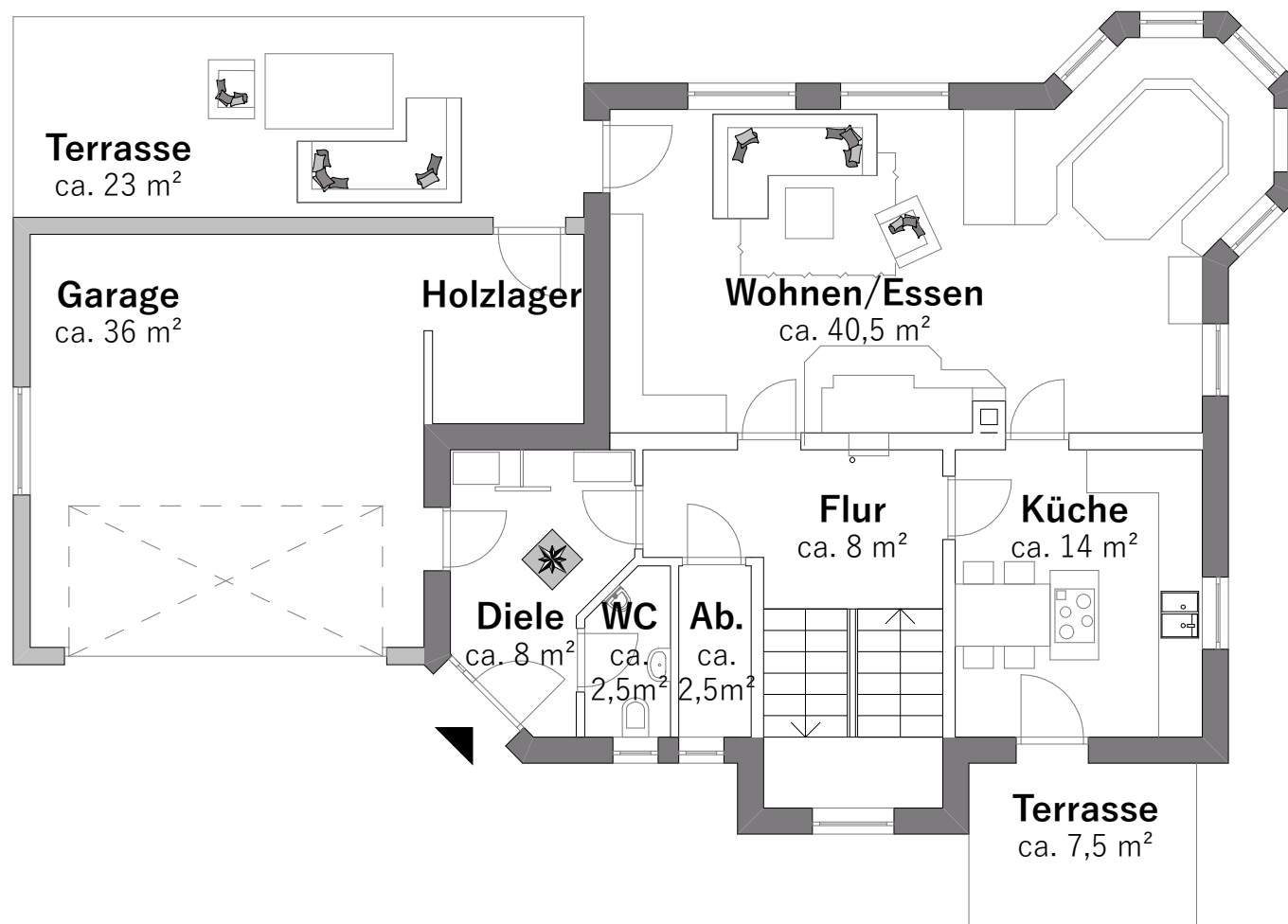
& Lagepläne

Drei Ebenen

FÜR EIN STILVOLLES LEBEN



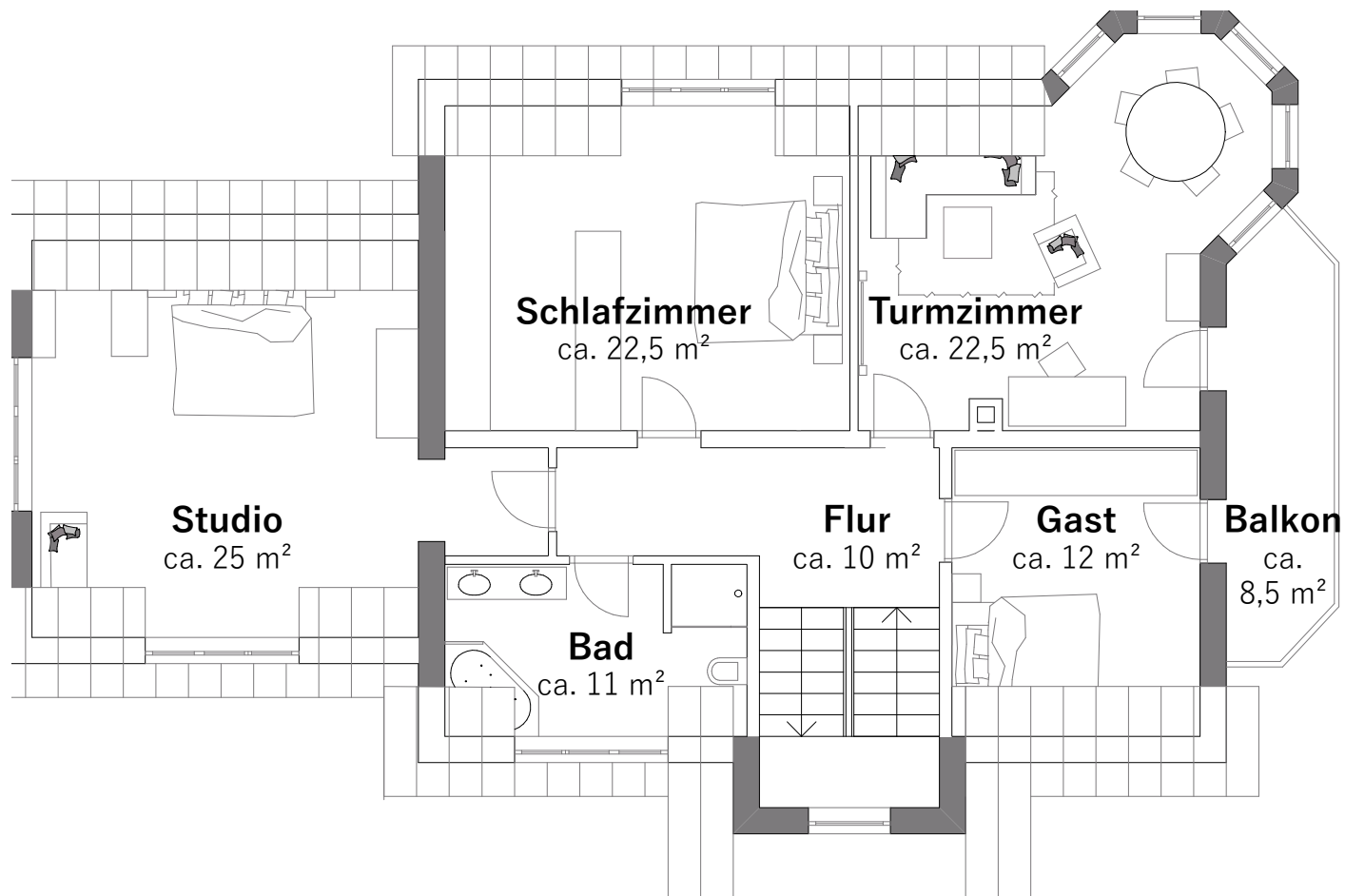
Haupthaus



Alle Angaben ohne Gewähr.
Angaben aus Bauplänen entnommen.

M.1:100
ERDGESCHOSS

Haupthaus



Alle Angaben ohne Gewähr.
Angaben aus Bauplänen entnommen.

M.1:100
OBERGESCHOSS

Einliegerwohnung

& mehr



Alle Angaben ohne Gewähr.
Angaben aus Bauplänen entnommen.

M.1:100
KELLERGESCHOSS



804 m²
Grundstück



Gesamtes **M.1:500**
ANWESEN

Alle Angaben ohne Gewähr.

UMGEBUNGS BESCHREI BUNG

nahe Wald & Flur - unweit der B4

GROßHEIRATH

2km
B4

2km
Kinder
Garten



Spielplatz

Spielplatz

2km
Grundschule

V ENERGIEAUSWEIS & Internet



ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis	
Ausweistyp	Verbrauchsausweis
Endenergiebedarf	84 kWh/(m²*a)
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C

INTERNET

SÜC dacor	bis 1.000 Mbit - Glasfaseranschluss
Telekom	bis 50 Mbit
Vodafone	bis 1.000 Mbit



Diese Unternehmervilla lockt mit einem durchgehend stimmigen Wohnkonzept und hochwertigster Ausstattung. Bei Bau und Materialwahl wurde viel Wert auf Nachhaltigkeit und Qualität gelegt. Einen stilprägenden Blickfang bildet der dreigeschossige Turm auf der Nordwestseite, der aus jedem Raum einen wunderbaren Weitblick in die Landschaft bis zur Veste Coburg und nach Schloss Hohenstein liefert. Die die meisten der schreinergefertigten und maßangepassten Massivholzmöbel sind im Kaufpreis enthalten und können übernommen werden. Bis auf wenige kleine Renovierungsarbeiten ist das Wohnhaus sofort bezugsfertig und kann ab Herbst 2025 übernommen werden. Auf 240 m² zzgl. Wellnessraum im Keller und weiteren Nutzflächen, findet jedes Familienmitglied seinen individuellen Bereich. Große Kinderzimmer und eine Einliegerwohnung ermöglichen viel Spielraum zum Beispiel auch für generationenübergreifendes Wohnen.

**ZUSAMMEN
GEFASST**

GROß- HEIRATH

ruhig leben

Region Oberfranken, Landkreis Coburg

Einwohner etwa 2.700 (Gesamtgemeinde)

Verkehrsanbindung nahe an der B4 Bamberg - Coburg und dem Autobahnzubringer zur A73 nach Nürnberg und Erfurt gelegen
ICE Anbindung in Coburg und Lichtenfels

Besonderes drei sehr große Schlafzimmer im Obergeschoss plus Gästezimmer und zusätzlich private Räume im Keller für Freunde oder Familienangehörige mit eigenem Zugang



Resumee - Leben mit vielen Annehmlichkeiten

Sie haben Fragen?

Ich beantworte Sie Ihnen gerne!



Mobile: 01 76 / 34 18 41 72

E-Mail: wolff@kpunktimmobilien.de

Haftungsausschluss: Alle Angaben im Exposé beruhen auf Aussagen des Verkäufers. 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.