

Unternehmervilla
mit Fernblick



WESENTLICHES

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
liebevollen Details in Fassaden & Fenstergestaltung

in trahntender 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

Sinligerwohnung

III NEBENRÄUME

Technik & Co.

VI GRUNDRIFFE

V ENERGIEAUSWEIS

& Internet

I WOHN RÄUME

Haus

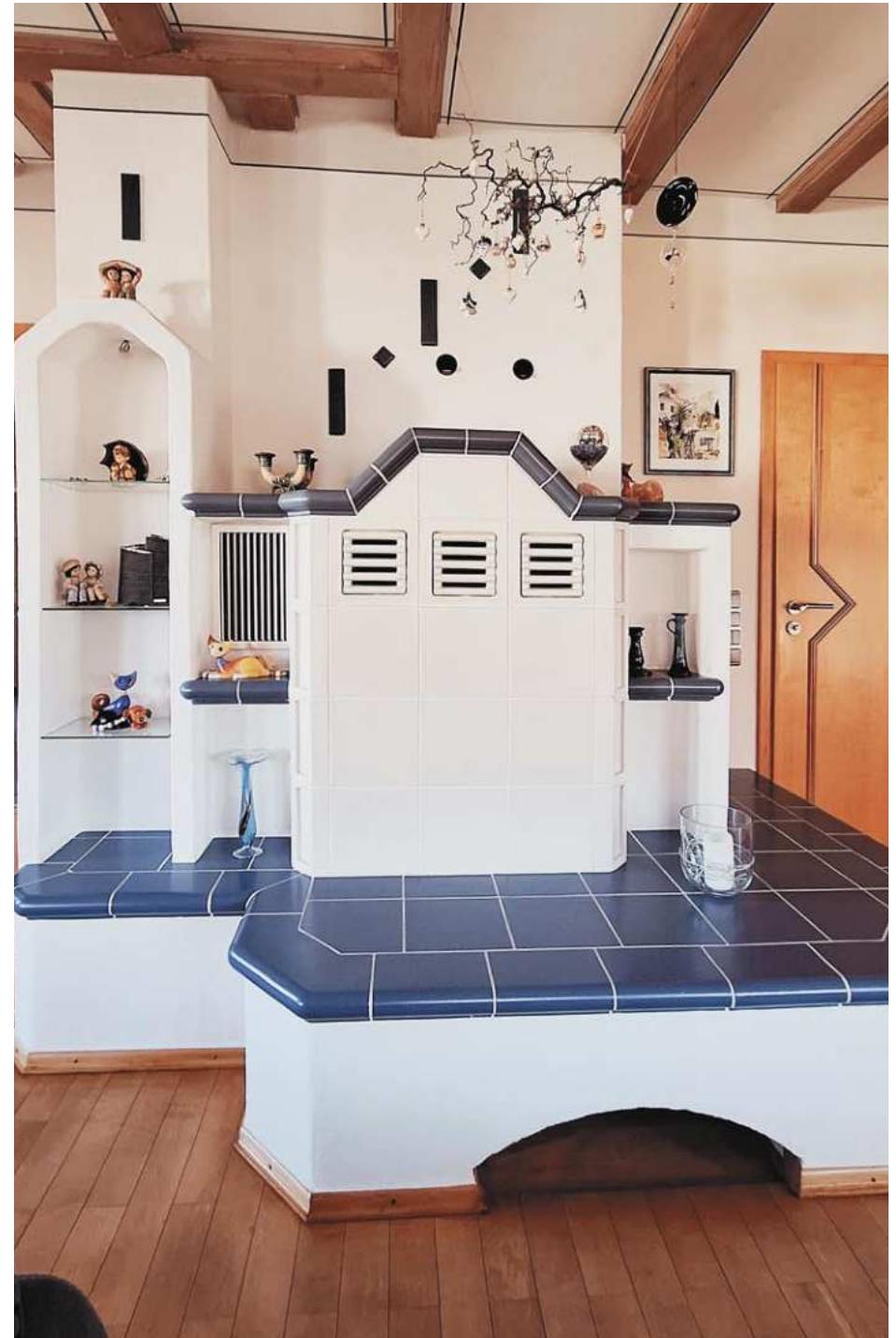
Massanfertigungen
MIT VIELEN DETAILS



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, begehbarer 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



Kachelofen

mit Sitzbank



Inset image showing a close-up of a wood-burning stove with a stone surround and a small bench below it.



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



Sicht - **HOLZ** - balkendecke

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 Spülse





*Kombination von
Holz & Granit*

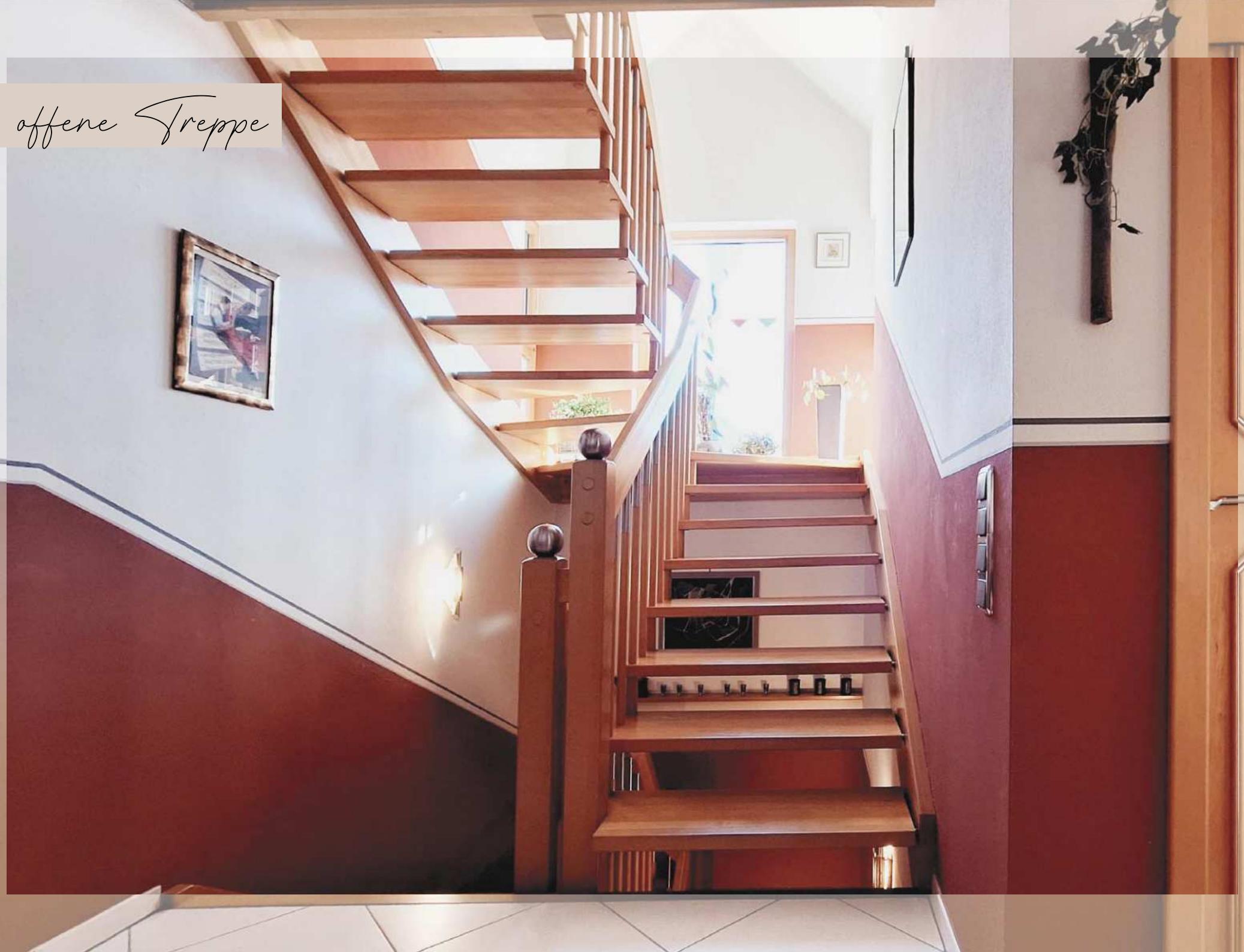
Gäste **WC** im Eingangsbereich
mit Urinal



Karim

**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

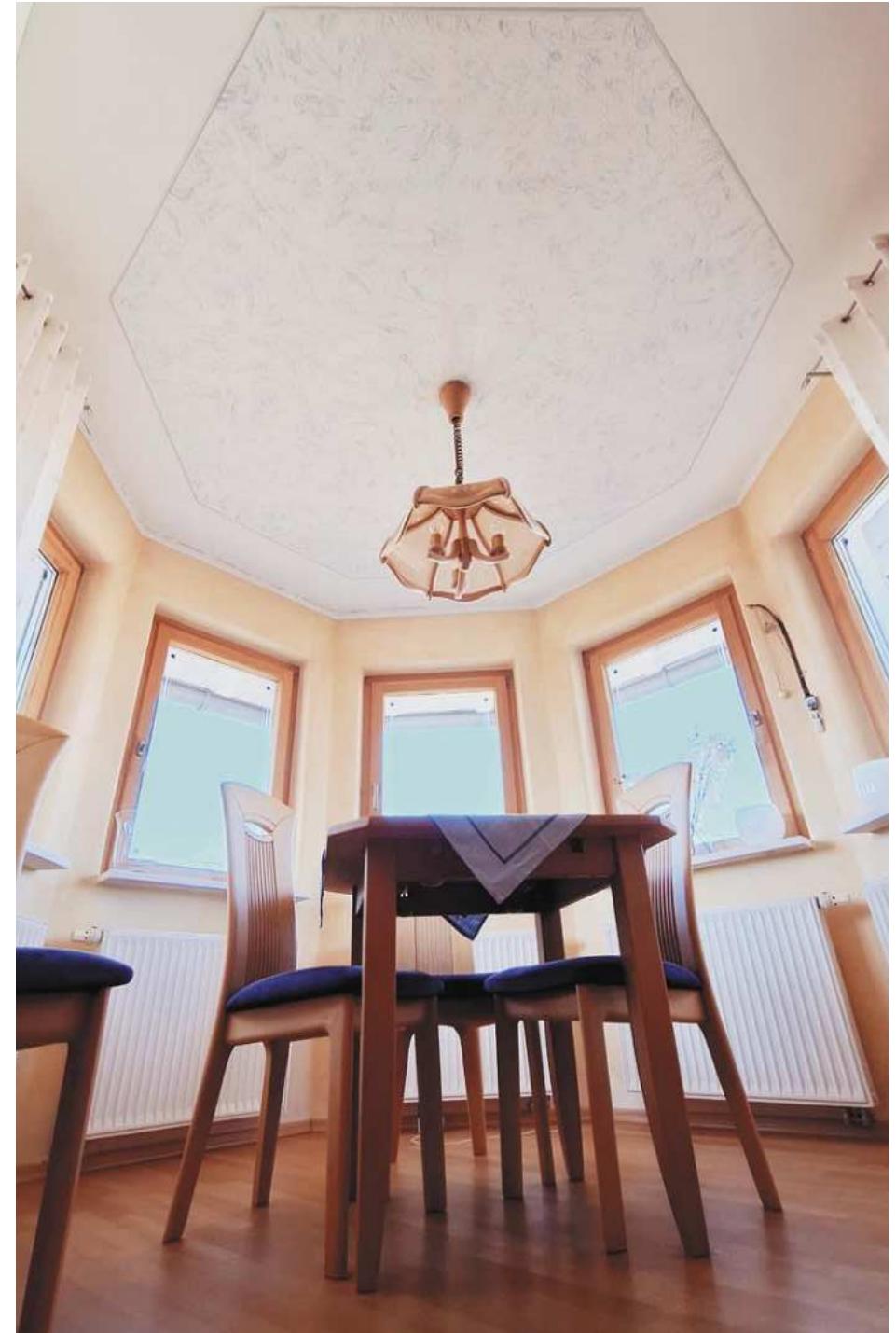
Podest das Podest im Turm spiegelt sich im Deckenspiegel wieder. Hier befindet sich derzeit ein Essbereich der sich leicht z.B. in eine Kuschelecke umgestalten lässt

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

Gästezimmer mit
Zugang zum Balkon



Panorama
AUSSICHT vom Balkon



Tagesslichtbad mit offener Gabe

Akkente 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 sogt für einen besondernen Luxus. Der Granitwaschtisch wurde maßgefertigt. Die Fußbodenheizung und ein Handtuchheizkörper sorgen für angenehme Wärme.

Schlafzimmer **MIT**
DEZENTER
ANKLEIDE

Studio mit Gänge

für Wohnen, Schlafen & Arbeiten





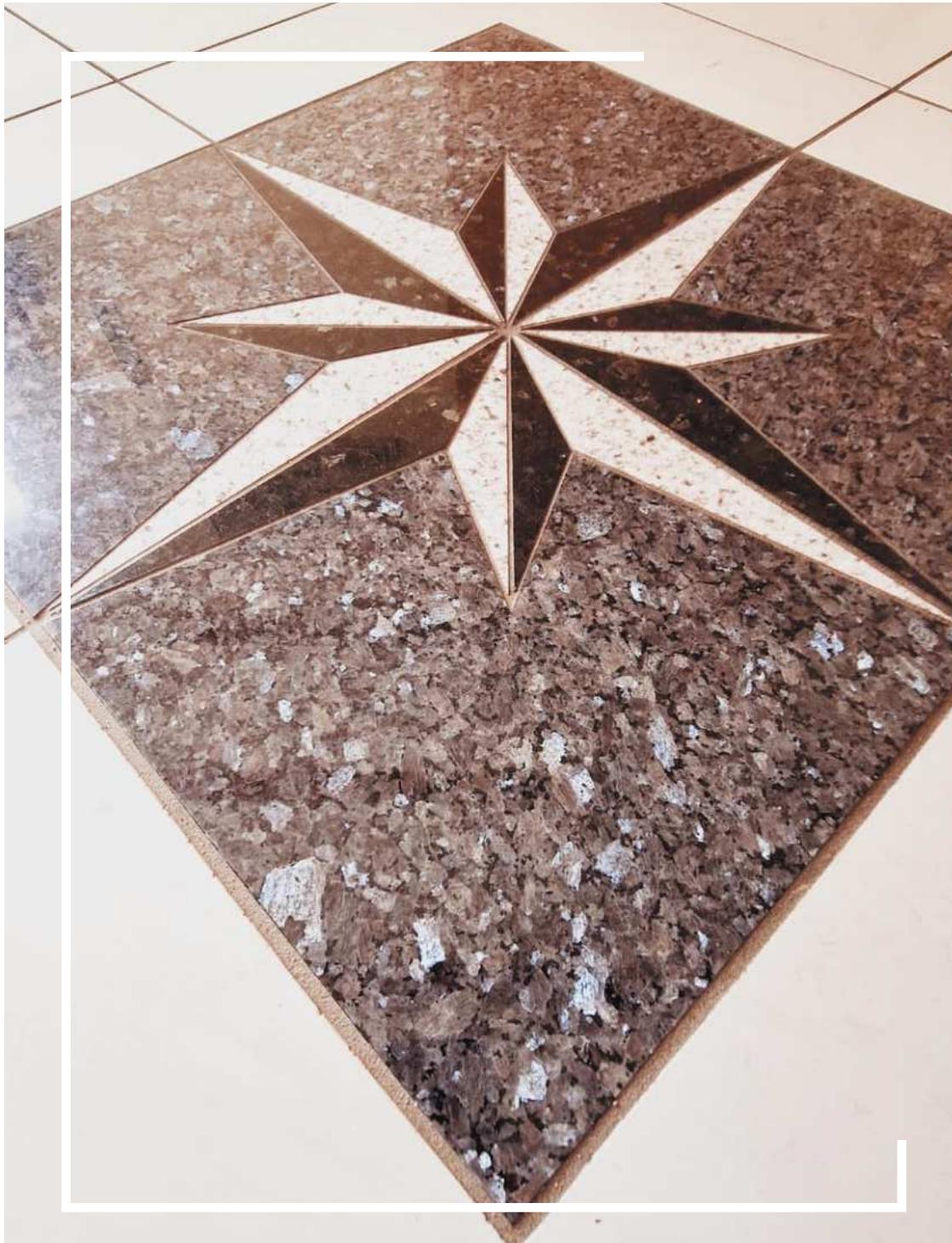
Finnische **BLOCKSAUNA**

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 leistungsstarkem 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 ein individuell angefertigtem 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.

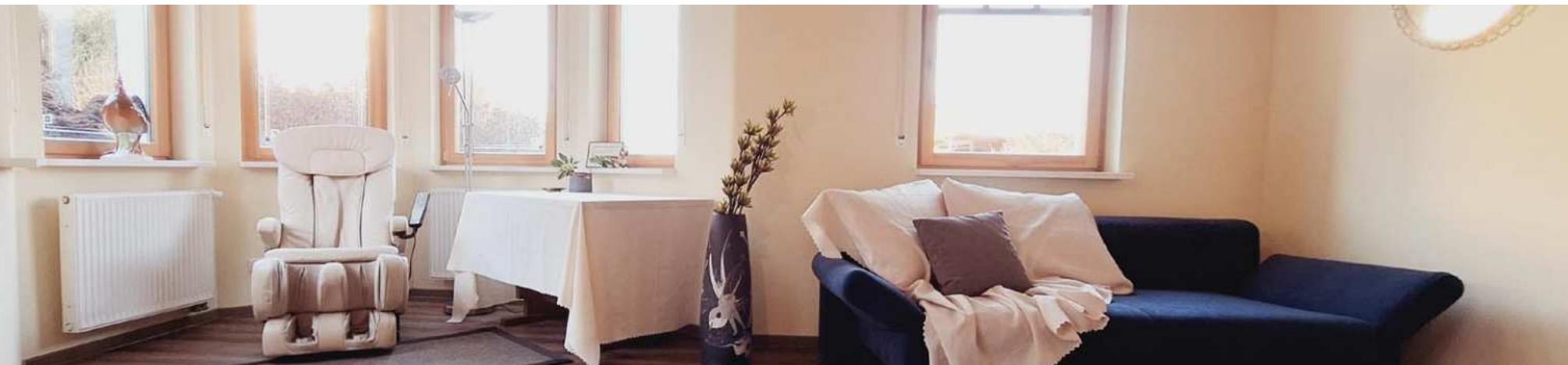
Der geräumige Dachboden bietet zusätzliche Lagerfläche und Stellmöglichkeit für Regale.

II WOHN RÄUME

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

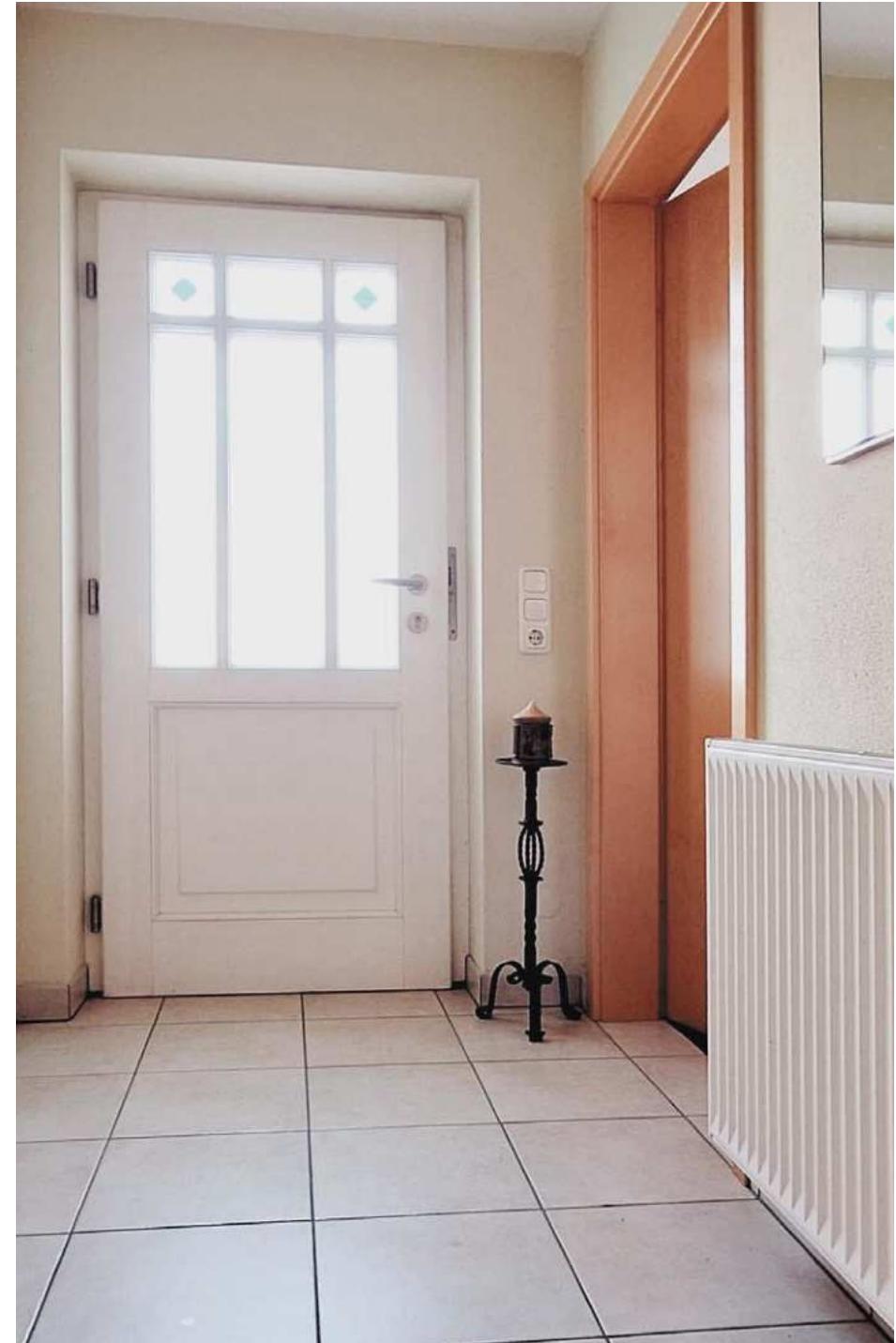
Flur

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 Mineralwolledämmung |
| 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 |

Baubiologie
BAUSTOFFE

Übersicht

HEIZUNGS TECHNIK

Wärmeerzeuger Gasbrennwertgerät

Installation 2015

Wärmeverteilung Zentralheizung mit Wärmeverteilung über Heizkörper. In der Diele, in der Küche, im Hauptbadzimmer, im Flur und im Wellness- & Entspannungsraum mit Sauna erfolgt die Erwärmung über eine Fußbodenheizung.

**Warmwasser-
bereitung** Pufferspeicher mit PV-Kopplung zur Unterstützung und Erhöhung der Autarkie

**Heizungs-
unterstützung** 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.

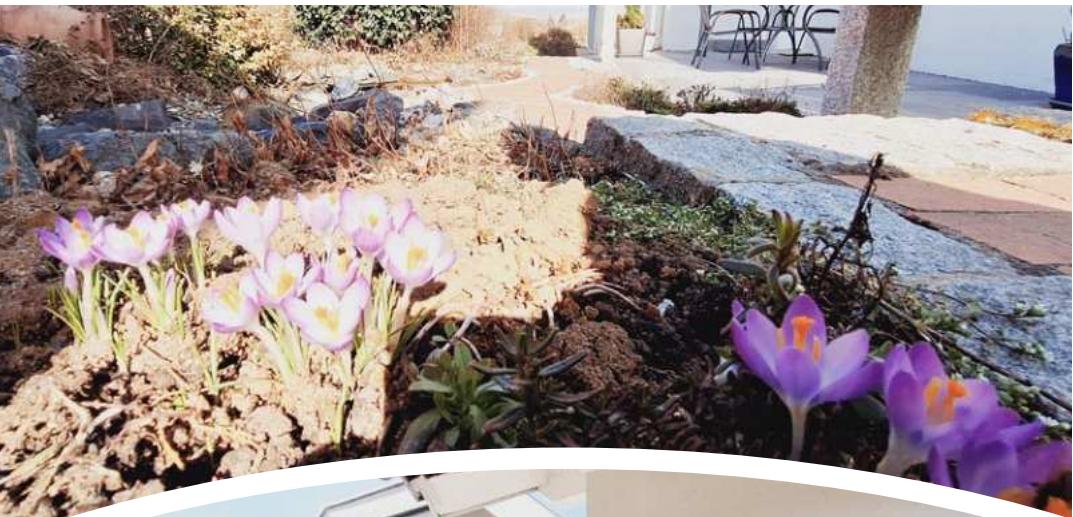
Zudem erfolgt die Toilettenspülung über das Hauswasserwerk nachhaltig mit Regenwasser. Auch die Waschmaschine kann über dieses parallel verlegte Wassernetz versorgt werden.

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 GRUNDRIFFE

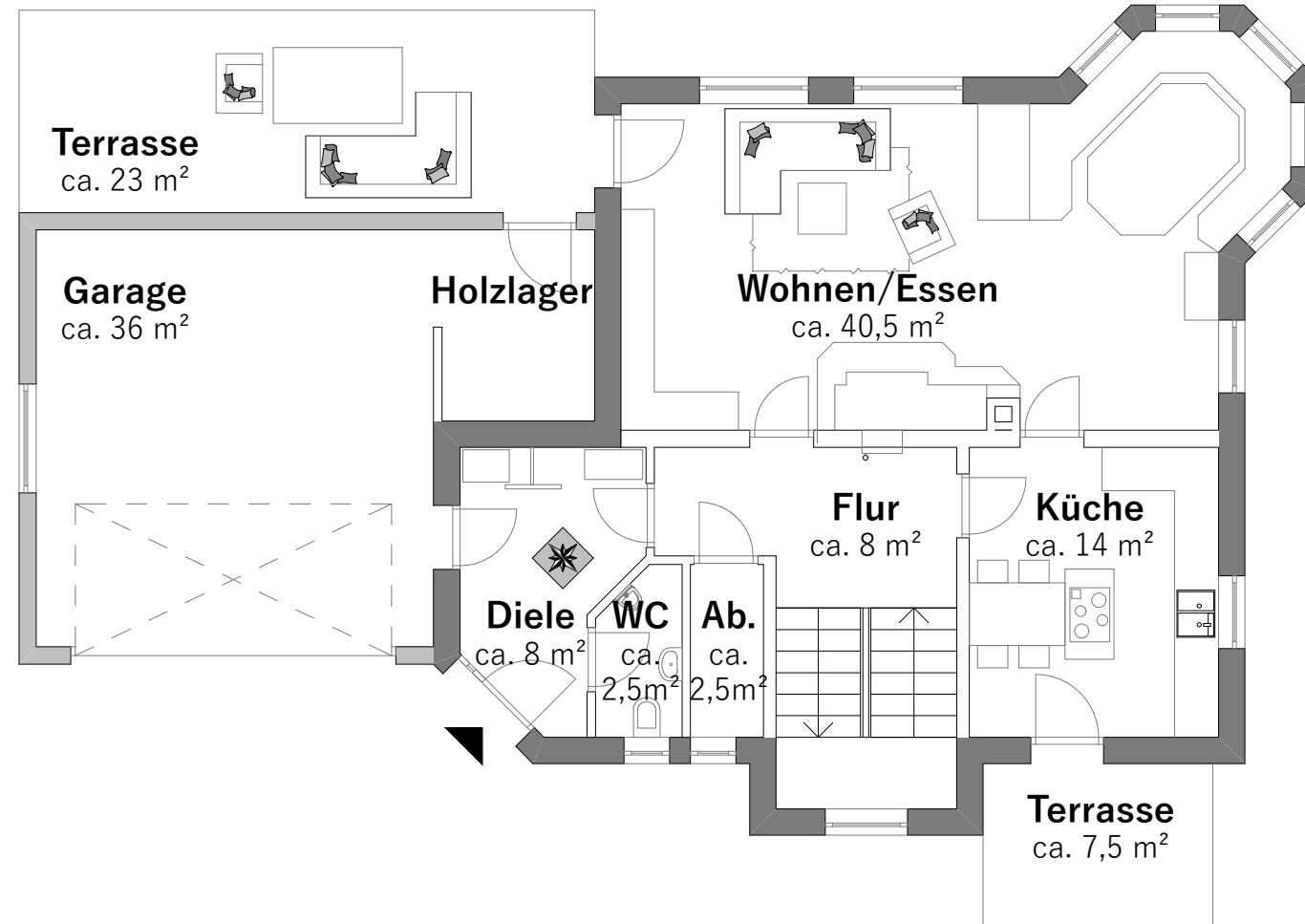
& Lagepläne

Drei Ebenen

FÜR EIN STILVOLLES LEBEN

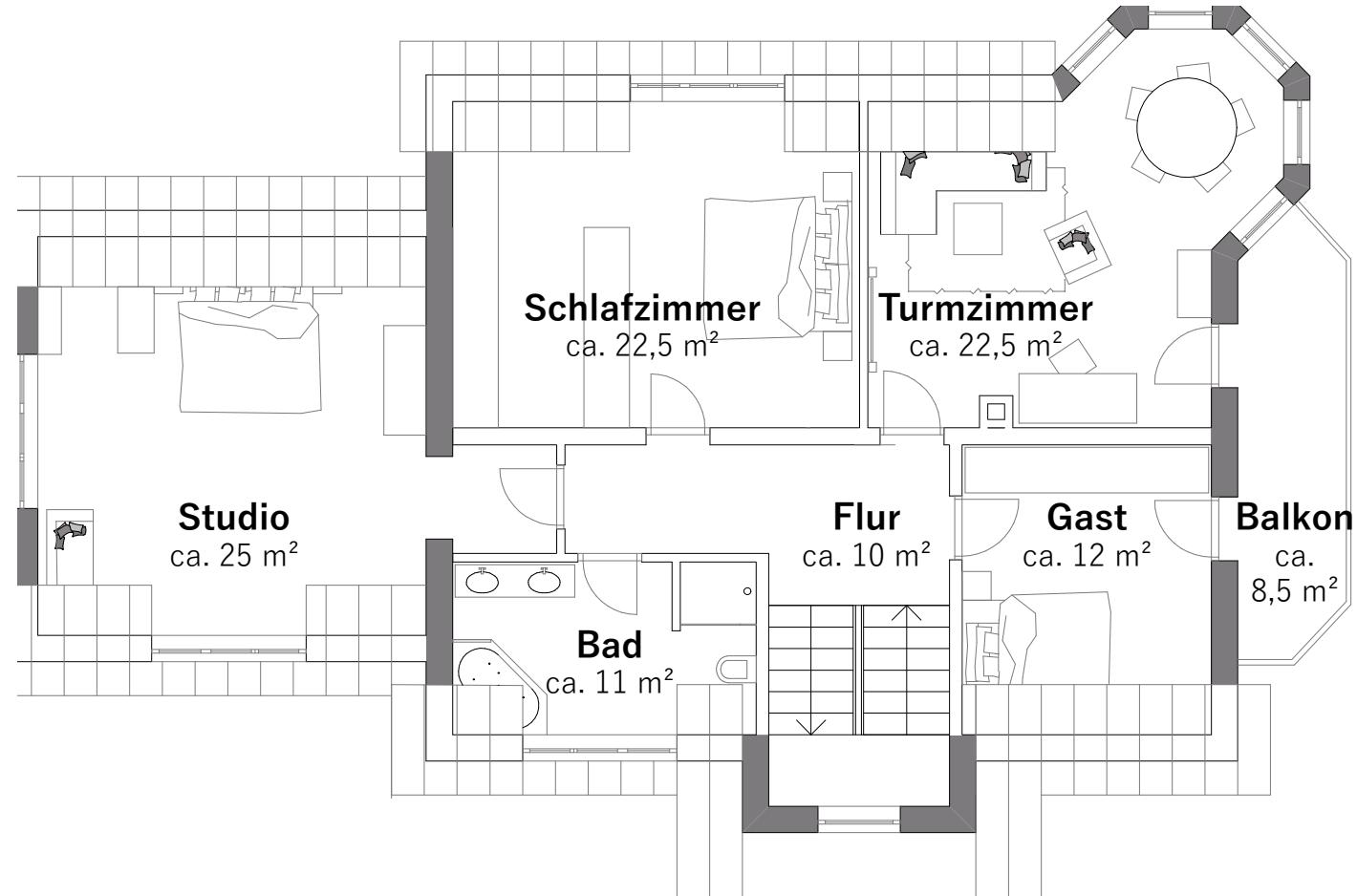
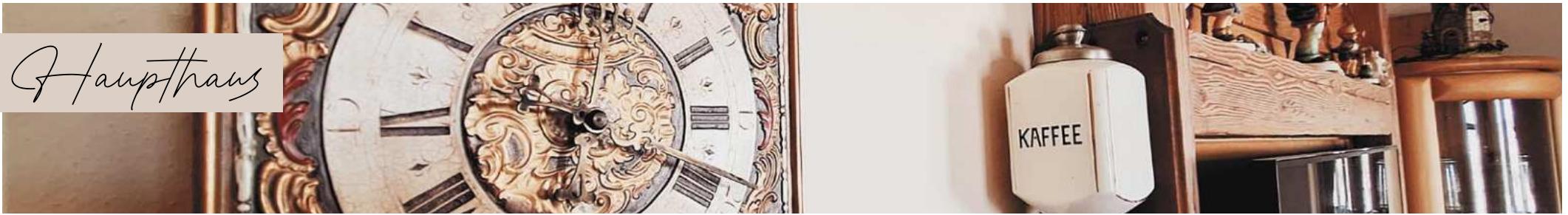


Haupthaus



M. 1:100
ERDGESCHOSS

Alle Angaben ohne Gewähr.
Angaben aus Bauplänen entnommen.



Alle Angaben ohne Gewähr.
Angaben aus Bauplänen entnommen.

M. 1:100
OBERGESCHOSS



Alle Angaben ohne Gewähr.
Angaben aus Bauplänen entnommen.

M. 1:100
KELLERGESCHOSS



804 m²
Grundstück

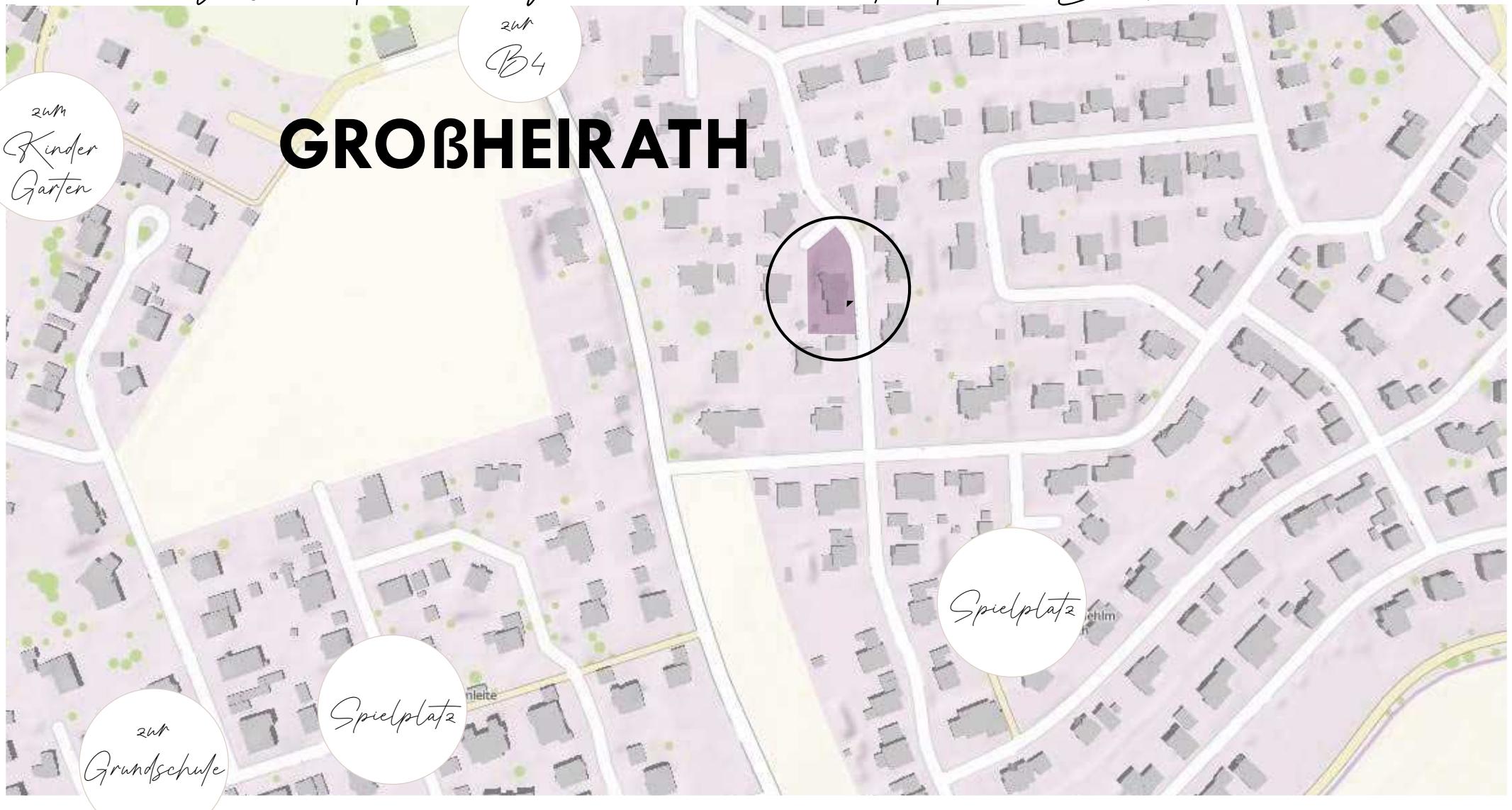


Gesamtes **M. 1:500**
ANWESEN

Alle Angaben ohne Gewähr.

UMGEBUNGS BESCHREI BUNG

nahe Wald & Flur - unweit der B4



V ENERGIEAUSWEIS

& Internet



ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis

| | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Ausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Endenergiebedarf | 84 kWh/(m ² *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 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

rühig 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 gern!



Mobil: 0176 / 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.