



**TOLL:**

**ARCHITAKTENHAUS**

**ABSOLUT RUHIGES WOHNEN  
UND DOCH FUSSLÄUFIG  
ZUR STADT**

**RIESIGE TERRASSE**

**NETTE NACHBARN**

**ZWEI EINBAUKÜCHEN MIT  
CERANFELD**

**ORDNUNG DURCH  
PRAKTISCHE  
EINBAUSCHRÄNKE**

**PFLIEGELEICHTE UND  
WARTUNGSARME  
OBERFLÄCHEN**



**In diesem Haus verfügbare Wohn- und Nutzflächen:**

**Hauptwohnung**

<b>Wohnfläche:</b>	
Eingang anteilig	ca. 3,78 m <sup>2</sup>
Diele + Essplatz	ca. 32,94 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca. 3,17 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	ca. 2,17 m <sup>2</sup>
HW-Raum	ca. 7,81 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 10,04 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	ca. 10,28 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer oben	ca. 17,34 m <sup>2</sup>
Ankleide	ca. 3,69 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 12,42 m <sup>2</sup>
Bad Eltern	ca. 7,66 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	ca. 24,95 m <sup>2</sup>
Archiv	ca. 10,17 m <sup>2</sup>
Flur Kinder	ca. 1,82 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer I	ca. 11,65 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer II	ca. 12,39 m <sup>2</sup>
Bad Kinder	ca. 5,40 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	ca. 22,84 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt:</b>	<b>ca. 200,52 m<sup>2</sup></b>

<b>Nutzfläche:</b>	
Abstellraum Terrasse	ca. 2,90 m <sup>2</sup>
Gartengeräteraum	ca. 4,96 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt:</b>	<b>ca. 7,86 m<sup>2</sup></b>

Hauptwohnung gesamt: ca. 208,38 m<sup>2</sup>

**Einliegerwohnung**

<b>Wohnfläche:</b>	
Eingang anteilig	ca. 3,78 m <sup>2</sup>
Flur unten	ca. 4,34 m <sup>2</sup>
Flur Wohnung	ca. 4,86 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5,39 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	ca. 11,06 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 13,08 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 11,62 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt:</b>	<b>ca. 54,13 m<sup>2</sup></b>

Zimmer unter Treppe	ca. <u>7,60 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche inkl. Zi.</b>	<b>ca. 61,73 m<sup>2</sup></b>

<b>Nutzfläche:</b>	
Abstellraum	ca. 1,61 m <sup>2</sup>
<b>ELW gesamt:</b>	<b>ca. 63,34 m<sup>2</sup></b>

**Nebenträume**

Kellerflur	ca. 14,28 m <sup>2</sup>
Hausanschlußraum	ca. 11,92 m <sup>2</sup>
großer Kellerraum	ca. 31,11 m <sup>2</sup>
Hobbykeller	ca. 16,23 m <sup>2</sup>
Heizungskeller	ca. 8,92 m <sup>2</sup>
unter Terrasse	ca. 48,10 m <sup>2</sup>
Mülltonnenraum	ca. 3,48 m <sup>2</sup>
<b>Nebenträume gesamt:</b>	<b>ca. 134,04 m<sup>2</sup></b>

Doppelgarage nicht gemessen

Flurkarte  
M 1:1000

Alle Angaben in diesem Prospekt nach bestem Wissen aber ohne Gewähr! Deko nicht Angebotsbestandteil





**W**ohnen in Coburg ist schön! Als alte Residenzstadt ist ihr Kultur und Schönheit zu eigen, von ihrem reichen Erbe zehrt sie auch heute noch. Das macht sie so bewohnenswert. Mit dem Verlust ihrer Grenzrandlage hat sie noch an Attraktivität gewonnen. Sie ist klein genug, um ihren menschlichen Maßstab nicht zu verlieren, und groß genug, um alles zu bieten, was das Leben noch lebenswerter macht. Es gibt gute Geschäfte und genügend Kultur und Sehenswürdigkeiten, dass Menschen von weit her kommen, um diese Stadt im Urlaub zu genießen. Ein schönes Haus mit Garten zu bewohnen ist hier meist nur noch in Stadtaußenbezirken möglich. Schöner ist es natürlich, in ruhiger Lage zu leben und doch fast alle Punkte in der Stadt zu Fuß erreichen zu können. Auch die Kinder sollen ihre Ziele bequem mit dem Fahrrad erreichen. Diese Vorteile und das Nicht-im-Talkessel-liegen, bieten sich bei dem vorliegenden Angebot:

Ein Einfamilienhaus (7,5 Zimmer) mit Einliegerwohnung (2,5 Zimmer), rundum umgeben von einem großen, naturbelassenen Garten, die große Wohnung perfekt geschnitten für eine vierköpfige Familie (noch ein Kind mehr kommt auch ohne weiteres unter) steht zum Verkauf. Der Architekt des 1972 erbauten Anwesens hat nicht nur auf Gestaltung geachtet, sondern auch ein gehöriges Maß an Funktionalität mit einfließen lassen. Einer großen Essdiele zugeordnet ist die Küche mit anschließendem Hauswirtschaftsraum (Zugang auch von der Garage), daneben befindet sich ein kleines Arbeitszimmer. Als Split-Level abgeteilt gibt es ein Wohnzimmer mit offener Kaminecke, darüber den Eltertrakt mit eigenem Bad, begehbarem Kleiderschrank und einem weiteren Wohn- oder Arbeitsbereich. Zwei Kinderzimmer befinden sich in einem eigenen Trakt mit separatem Badezimmer, auch direkt zu erreichen von der riesigen Terrasse mit Vesteblick. Insgesamt ist das Haus funktional sehr durchdacht, bis hin zu den vielen Einbauschränken, der pflegeleichten Ausstattung und den üppigen Nebenräumen, wie z. B. der vollunterkellerten Doppelgarage oder der von der Wohndiele abgehenden Garderobe mit dahinter liegendem Gäste-WC.

Vom gemeinsamen Eingangsflur eine Treppe hinab liegt unter dem Kindertrakt die Einliegerwohnung mit eigenem ebenerdigen Gartenzugang. Hier wohnen zwei sehr nette Studenten, später vielleicht auch einmal die Oma oder die älteste Tochter....

### Alle Daten zum Objekt in Kürze:

Anschrift:	Saalfelder Str. 3 96450 Coburg
Grundstücksgröße:	ca. 1075 m <sup>2</sup>
Bautyp:	alleinstehendes Einfamilienhaus (z. T. als Split-Level) mit Einliegerwohnung
Baujahr:	1972
Wohnfläche Hauptwohnung:	ca. 175 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ELW:	ca. 62 m <sup>2</sup>
Nebenflächen:	ca. 168 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche gem. II BV:	ca. 405 m <sup>2</sup>
Kubatur:	ca. 1592 m <sup>3</sup>

Ausstattung: Fliesen, Parkett, Holzverkleidungen, offener Kamin, große Einbauschränke, Einbauküchen, Leuchten, Viessmann-Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, Raumheizung über Planheizkörper und in Fliesenbereichen tlw. über Fußbodenheizung

Ansonsten: Klinkerfassade, Doppelgarage, große Terrasse, großer eingewachsener Garten mit Einfriedung

#### Kontakt:

Beatrix und Ulrich Bode  
Scharnhorststr. 21  
04275 Leipzig

Telefon 0341-3090628  
Fax 0341-3090626  
Funk 0172-3040628

email [strompost@ulrichbo.de](mailto:strompost@ulrichbo.de)



P.S. Die Hauptwohnung ist bezugsfrei, die vermietete ELW nützt der Finanzierung

## ANGEBOT

**HAUS MIT GARTEN  
7,5 ZIMMER**

**+ELW**

**2,5 ZIMMER**

**SAALFELDER STR. 3  
96450 COBURG**