

5  
IM  
LÜTZ

*Familienglück im Lütz*

Coburg Lützelbuch



Neubau von 10  
Doppelhaushälften

[www.imluetz.de](http://www.imluetz.de)



# ÜBERSICHT

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Vorwort.....            | 03 |
| Der Standort.....       | 04 |
| Die Lage.....           | 08 |
| Objektbeschreibung..... | 10 |
| Visualisierung.....     | 14 |
| Grundrisse.....         | 16 |
| Impressum.....          | 18 |

5  
IM  
LÜTZ

## Vorwort

Wir das Team der CWD Innovativbau GmbH & Co. KG, Initiator des Projekts Im Lütz, können auf jahrelange Erfahrung im Schlüsselfertigbau und im Bereich der Sanierung von Denkmal- oder ensemblesgeschützter Wohn- und Geschäftsimmobilien zurückgreifen. Für uns steht Qualität, Kundenzufriedenheit und Zuverlässigkeit an erster Stelle. Mit diesem Anspruch planen und realisieren wir auch das Neubauprojekt **IM LÜTZ** in der Lützelbacherstraße im Osten von Coburg.

**IM LÜTZ** erwarten Sie moderne, stilvolle und komfortable Doppelhäuser. Dabei stehen eine offene und lichtdurchflutete Raumgestaltung, ein besonders hoher Ausführungsstandard, viele durchdachte Details sowie eine modern ansprechende und energetisch wirkungsvolle Fassadengestaltung im Fokus. Das Wohnensemble bietet exzellente Anbindung an die Coburger Innenstadt und viele Naherholungsgebiete in nächster Nähe. Sie erhalten den perfekten Mix aus urbanem Leben und Entspannung in der Natur. Überzeugen Sie sich selbst, wir begleiten Sie gerne!

Das beste für familiäres Leben

*Lieblingsplatz*



## Familienglück

### MITTEN IM GRÜNEN ERLEBEN

Im grünen Lützelbuch, etwa sechs Kilometer östlich von der Stadt Coburg, entsteht Ihr persönliches Stück vom Glück. Umgeben von unberührter Natur und einer familienfreundlichen Nachbarschaft haben Sie die Gelegenheit, Ihre Zukunft nach individuellen Bedürfnissen zu

gestalten. Folgen Sie Ihrem Instinkt und lassen Sie sich nieder im grünen Herzen Nordbayerns. Ob Grillen mit den Nachbarn, Drachensteigenlassen mit den Kindern oder ausgedehnte Spaziergänge zu zweit — so kann sich Wohnen **IM LÜTZ** anfühlen.

“

*Einen Ort zu haben, an dem man sich fallen lassen kann, ist ein Zuhause. Ein Teil von etwas Wunderbarem zu sein & geliebt zu werden ist eine Familie. Beides zu haben, ist ein Segen.*

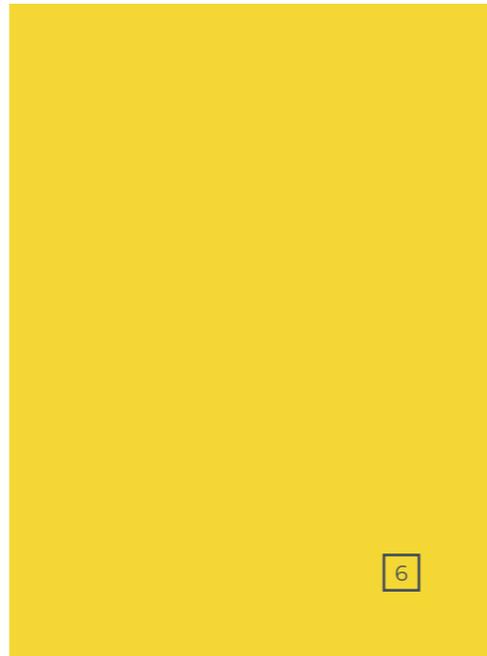
”

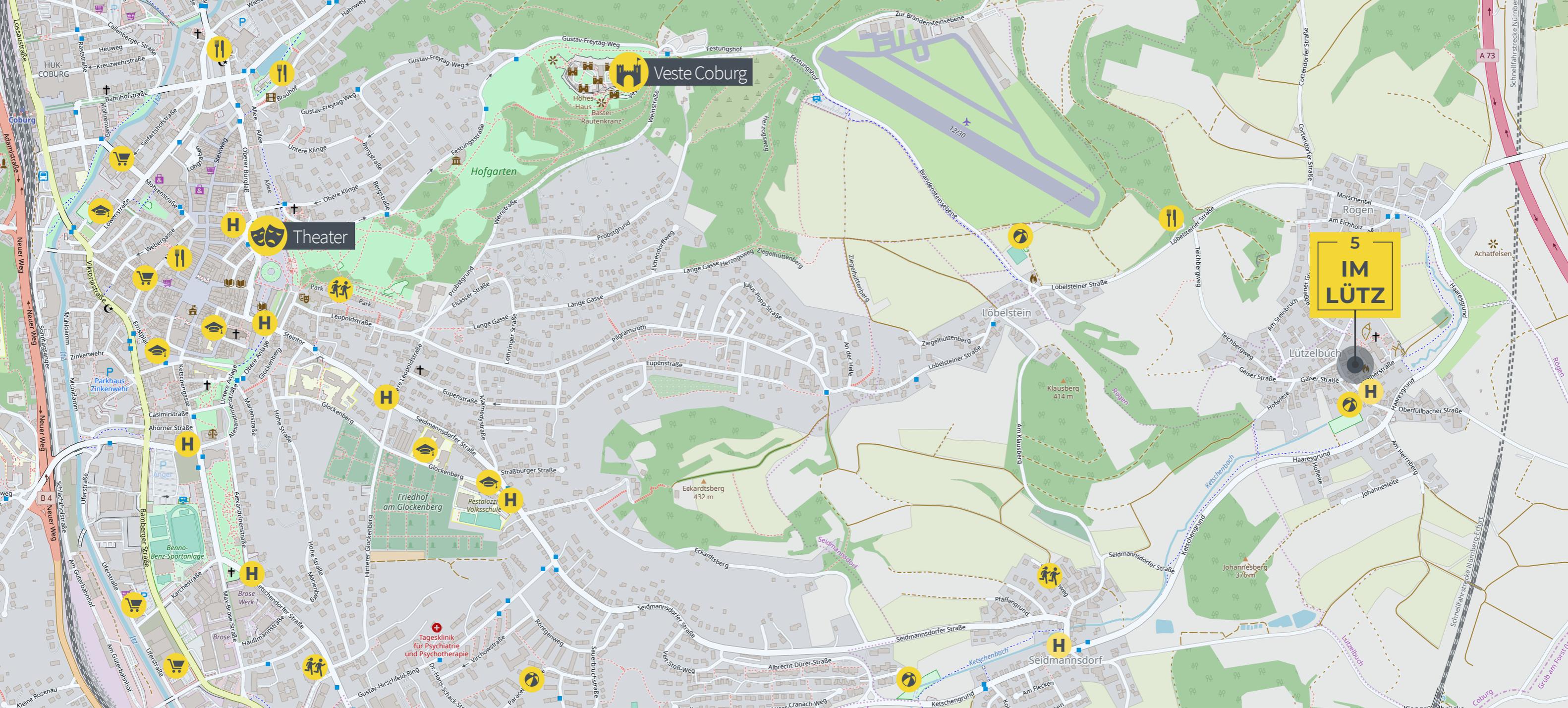
# Freizeitpaß für alle

Der Stadtteil Lützelbuch gehört zur oberfränkischen Vestestadt Coburg. Inmitten herrlicher Natur gelegen, verspricht Ihr neues Zuhause Ruhe und Erholung.

Wer ab und zu etwas mehr Trubel sucht: Nur 6 Kilometer entfernt wartet die Coburger Innenstadt mit ihrem schönen Ambiente auf Sie. Traditionelle Gasthäuser und zahlreiche gemütliche Cafés laden zum Schlemmen und Verweilen ein. Coburg hat auch kulturell einiges zu bieten: Wie das wunderschöne Schloss Ehrenburg, das Landestheater, die beeindruckende Morizkirche oder der Marktplatz mit dem schönen Rathaus. Coburg vereint Geschichte und Moderne und verbindet Altes gekonnt mit Neuem. Nicht umsonst lautet das Motto der Stadt: "Werte und Wandel".

Weiter weg geht's über die Autobahn 73, die schnell zum nächsten Flughafen nach Nürnberg oder Erfurt führt, und über die Bundesstraße schnell zu erreichen ist.







“  
*Zuhause ist nicht nur  
ein Ort, es ist ein  
wundervolles Gefühl*  
”

In den modernen Doppelhaushälften der Lützelbacher Straße finden Sie ein familienfreundliches Zuhause mit vielen Facetten. Hier beginnt Entspannung direkt vor der Wohnungstür: ob auf der eigenen Terrasse, bei einem Spaziergang im Grünen oder einer kleinen Radtour mit der Familie. In Ihrem neuen Wohnumfeld können Sie gar nicht anders, als den stressigen Alltag zu vergessen und einfach entspannen.

In den Doppelhäusern am Ketschenbach lässt sich jede Vorstellung vom perfekten Wohnen realisieren. Der offene Wohn-Essbereich lädt rund um die Uhr zum gemütlichen Zusammensitzen ein. Staubsauger, Putzeimer und Wäscheständer verschwinden schnell im praktischen Abstellraum. Und dank dem großzügigen Bad und separatem Gäste-WC kommen morgens alle pünktlich aus dem Haus.

# 5 IM LÜTZ



## Ein Zuhause mit Charme

Die 5 Doppelhäuser im Lütz mit je 124,44 m<sup>2</sup> bieten ausreichend Platz für die ganze Familie. Das funktionale Wohnkonzept schafft eine einzigartige Wohlfühlatmosphäre, die genügend Spielraum zur eigenen persönlichen Entfaltung lässt. Die großen bodentiefen Fenster sorgen für ein lichtdurchflutetes und freundliches Wohnerlebnis.

Ob urban, modern, puristisch oder fränkisch und gemütlich: ganz egal, wie Sie es gerne haben, hier können Sie sich so richtig austoben! Richten Sie sich individuell ein – und zwar genau, wie Sie es sich schon immer vorgestellt und gewünscht haben. Hier wird Ihr Traum vom Eigenheim Wirklichkeit.

Im Garten und dem zur Wohnanlage zugehörigen Spielplatz ist jede Menge Platz zum Toben für die Kleinen. Und Sie können sich auf der Terrasse bei Kaffee und Kuchen von der Sonne verwöhnen lassen. Hier werden Sie Ihren Kindern gerne beim Aufwachen zusehen.

### HIGHLIGHTS

- » KFW55 EFFIZIENZHAUS
- » LUFT-WASSER-WÄRMEPUMPE
- » FUSSBODENHEIZUNG
- » OPTIONAL LÜFTUNGSANLAGE
- » GROSSE BODENTIEFE FENSTER
- » OFFENE WOHNRAUMGESTALTUNG
- » GEMEINSCHAFTL. SPIEL- UND GRILLPLATZ
- » STADTRANDLAGE MIT LÄNDLICHER PRÄGUNG







**HAUS A, B, C, D, E,  
F, G, H, I, J**  
ERDGESCHOSS  
MIT TERRASSEN  
& GARTEN  
CA. **64 QM**

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Wohnen/Essen                           | 31,77 m <sup>2</sup>       |
| Kochen                                 | 10,29 m <sup>2</sup>       |
| HWR                                    | 8,16 m <sup>2</sup>        |
| Diele                                  | 7,69 m <sup>2</sup>        |
| WC                                     | 2,26 m <sup>2</sup>        |
| Terrasse (14,69 m <sup>2</sup> x 0,25) | 3,67 m <sup>2</sup>        |
| <b>Wohnfläche</b>                      | <b>63,84 m<sup>2</sup></b> |



**HAUS A, B, C, D, E,  
F, G, H, I, J**  
OBERGESCHOSS  
MIT ZWEI  
BALKONEN  
CA. **61 QM**

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Eltern                                 | 16,97 m <sup>2</sup>       |
| Kind 1                                 | 12,08 m <sup>2</sup>       |
| Kind 2                                 | 12,65 m <sup>2</sup>       |
| Bad                                    | 8,52 m <sup>2</sup>        |
| Flur                                   | 6,96 m <sup>2</sup>        |
| Balkon 1 (2,64 m <sup>2</sup> x 0,25)  | 0,66 m <sup>2</sup>        |
| Balkon 2 (11,01 m <sup>2</sup> x 0,25) | 2,75 m <sup>2</sup>        |
| <b>Wohnfläche</b>                      | <b>60,59 m<sup>2</sup></b> |

In diesem Prospekt dargestellte Einrichtungen, Illustrationen, Computergrafiken sowie Mobiliar, Küchen und Ausstattungen in den Abbildungen, haben nur beispielhaften Charakter und sind kein Vertragsbestandteil. Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibung und der Bauvertrag.

Grundrisse und Visualisierungen sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Visuelle Darstellungen können von der finalen Ausführung abweichen. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Prospekt entsprechen dem Planungsstand Juli 2019.

Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit des Prospektes wird keine Haftung übernommen.



CWD INNOVATIVBAU GMBH & CO. KG  
BAUTRÄGER UND BAUBETREUUNGSGESELLSCHAFT

NÄGLEINSGASSE 14  
96450 COBURG

5  
IM  
LÜTZ



09561/70 92 084  
ANFRAGEN@CWD-INNOVATIVBAU.DE  
WWW.CWD-INNOVATIVBAU.DE



**CWD**  
Innovativbau GmbH & Co. KG

**VERTRIEB**

ANFRAGEN@CWD-INNOVATIVBAU.DE  
WWW.CWD-INNOVATIVBAU.DE

5  
**IM  
LÜTZ**

Telefon: 09561 / 70 92 084  
Website: [www.imluetz.de](http://www.imluetz.de)