

Coburg – Coburg Zentrum

# Wellness Oase

Objektnummer: 25214012



KAUFPREIS: 1.000.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.764 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25214012   |
| Wohnfläche   | ca. 205 m² |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 5          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1957       |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.000.000 EUR                                                             |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 36 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche                           |

Objektnummer: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 109.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.07.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuierung                | Elektro        | Baujahr laut Energieausweis | 1957           |

Objektnummer: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Die Immobilie



**Alexander J.N. Petrich**

Geschäftsstelleninhaber

✉ [alexander.petrich@von-poll.com](mailto:alexander.petrich@von-poll.com)

☎ +49 (0)172 - 99 56 04 3

Objektnummer: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Ein erster Eindruck

Tauchen Sie ab und erholen sich in Ihrer eigenen Wellness Oase.

In einem traumhaft schönen Garten warten ein neuwertiger Pool mit Gegenstromanlage, ein Jacuzzi und ein Saunahaus auf Sie.

Der Wintergarten und die Terrasse mit Südausrichtung und viel Privatsphäre, laden Sie auf entspannte Stunden ein.

Hier lassen sich auch gesellige Abende verbringen, ohne Nachbarn zu stören.

Das Anwesen wurde in den letzten Jahren mit viel Herzblut und finanziellem Engagement in einen stilvollen Wohlfühlort verwandelt.

Der große Wohn-/ Essbereich mit offener Küche und schickem Kaminofen bilden den Lebensmittelpunkt des Hauses.

Die großen Panoramafenster bieten einen einmaligen Blick auf die Altstadt mit ihren Baudenkmälern. Darüber thronend die Veste Coburg.

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Aufwendige Sanierung & Modernisierung seit 2012 bis heute
- \* offene Wohnraumgestaltung
- \* cleverer Grundriss
- \* schicke, offene Einbauküche
- \* hochwertiges Parkett und Fliesen
- \* Kaminofen für kuschelige Wärme an kalten Tagen
- \* zwei Badezimmer, Gästetoilette
- \* Drei- und Vierfachverglasung, Panoramafenster mit Außenverschattung, Schallschutz
- \* Toller Blick zur Altstadt und Veste Coburg
- \* Garten mit viel Privatsphäre
- \* Wellnesslandschaft mit Pool, Jacuzzi und Saunahaus
- \* Wintergarten und Terrasse
- \* stilvoll angelegte Außenanlagen
- \* Moderne Heiztechnik
- \* Vollwärmeschutz
- \* Einliegerwohnung

Wir haben einen 360-Grad-Rundgang erstellt. Gerne stellen wir Ihnen den Zugang zur Verfügung.

Objektnummer: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Alles zum Standort

Die Infrastruktur kann man als perfekt bezeichnen.

Die nächste Stadtbushaltestelle ist nur wenige Schritte entfernt.  
Das Stadtzentrum erreichen Sie fußläufig in ca. 10 Minuten.

Kindergärten, Schulen, Hochschule, Klinikum, Ärzte, Apotheken, Einkaufsmärkte, Restaurants, etc. sind in einem Radius von ca. 1,5 km schnell erreichbar.

Den Anschluss an die "weite Welt" finden Sie bestens durch gute Bahnverbindungen, auch mit dem ICE.

Mit dem PKW sind Sie in ca. 25 Minuten vor den Toren Bambergs. Nach Erfurt, Würzburg und Nürnberg benötigt man etwas mehr als eine Stunde.

Objektnummer: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 109.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander J. N. Petrich

---

Judengasse 18, 96450 Coburg

Tel.: +49 9561 - 79 53 83 0

E-Mail: [coburg@von-poll.com](mailto:coburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)