

Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## Architektenvilla mit Penthouse Feeling

???????? ?????: 24214115



???? ?????: 595.000 EUR • ??????: ca. 330 m<sup>2</sup> • ?????: 9 • ????? ??: 970 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24214115 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24214115 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

?? ??? ??????

|                     |            |
|---------------------|------------|
| ???????? ?????????? | 24214115   |
| ????????????        | ca. 330 m² |
| ????????            | 9          |
| ???????????? ??     | 5          |
| ????????            |            |
| ????????            | 3          |
| ???? ?????????????  | 1972       |
| ????? ????????????? | 2 x ?????? |

|                      |                                                                              |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????         | 595.000 EUR                                                                  |
| ?????                | ????????????<br>????????????????                                             |
| ????? ?????????????? | 2018                                                                         |
| ????????             | ???????                                                                      |
| ????????????         |                                                                              |
| ???????              | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????????????<br>?????????, ?????????? |

???????? ?????????: 24214115 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

????????????? ??????????

|                                           |                                   |                                                                   |                |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                  | ?????????                         | ?????????????????<br>??????????                                   | BEDARF         |
| ???? ???? ?????                           | ????                              | ?????? ???? ??                                                    | 118.60 kWh/m²a |
| ??????????<br>??????????????<br>?????? ?? | 24.09.2033                        | ?????????<br>?????????????<br>?????????                           | D              |
| ???? ???? ?????                           | ?????? ??????????<br>???? / ????? | ???? ??????????<br>???????? ?? ??<br>??????????<br>?????????????? | 1972           |

??????? ???????? : 24214115 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

?? ????????



??????? ?????????: 24214115 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

?? ????????



??????? ???????: 24214115 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

?? ????????



??????? ???????? : 24214115 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

?? ????????



??????? ???????: 24214115 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

?? ????????



??????? ???????? : 24214115 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

?? ????????



??????? ?????????: 24214115 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

??????? ???????? : 24214115 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

?? ????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ?????????: 24214115 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## ??? ?????? ??????????

Das durchdachte Wohnraumkonzept verleiht diesem extravaganten Anwesen ein einzigartiges Penthouse Feeling. Die Architektenvilla ist optimal in die Hanglage integriert. Auf drei Wohnetagen verteilt, befinden sich Gartenflächen, Terrassen und ein Balkon. Wer viel Wert auf Privatsphäre liegt, fühlt sich hier wohl. Die Grundrisse sind offen und großzügig gestaltet. Die Eigentümer haben sich mit viel Liebe zum Detail einen Wohnraum erschaffen. Dies findet man unter anderem in der gemütlichen Zirbelstube wieder. Der Duft des Holzes versprüht alpenländische Wohlfühlatmosphäre. Auf jeder Ebene befinden sich autarke Wohneinheiten. Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss ist aktuell vermietet. In das Anwesen wurde über die Jahre stets sinnvoll und nachhaltig investiert, so dass es sich heute in einem sehr gepflegt präsentiert. Für moderate Energiekosten trägt das innovative Heizsystem in der Kombinationen einer Öl-Zentralheizung und Brauchwasser-Wärmepumpe bei. Eine Gartenhaus und eine überdimensionale Zweifachgarage runden das Immobilienangebot ab.

??????? ???????: 24214115 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

??? ??? ??? ???????????

Das Anwesen befindet sich am Ortsrand, in einer ruhigen Seitenstraße, von Niederfüllbach. Die Dinge des täglichen Bedarfs sowie einen Allgemeinarzt findet man in unmittelbarer Nähe. Über die A73 haben Sie eine sehr gute Nord- /Südanbindung nach Erfurt und Bamberg. Mehrmals täglich halten ICE-Züge in Coburg zur Weiterfahrt nach Berlin und München. Der Stadtbus fährt im Halbstundentakt von und nach Coburg. Mit dem Fahrrad ist man auf einem gut ausgebautem Radweg in wenigen Minuten in der Innenstadt von Coburg.

??????? ???????: 24214115 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 118.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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.

??????? ?????????: 24214115 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Alexander J. N. Petrich

---

Judengasse 18 Coburg  
E-Mail: coburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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