

Coburg – Coburg Zentrum

# Wellness Oase

**CODICE OGGETTO: 25214012**



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.000.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 205 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.764 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25214012               |
| Superficie netta    | ca. 205 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 6                      |
| Camere da letto     | 5                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1957                   |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.000.000 EUR                                                             |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 36 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile          |

CODICE OGGETTO: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 20.07.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico            |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 109.80 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1957                |



CODICE OGGETTO: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La proprietà



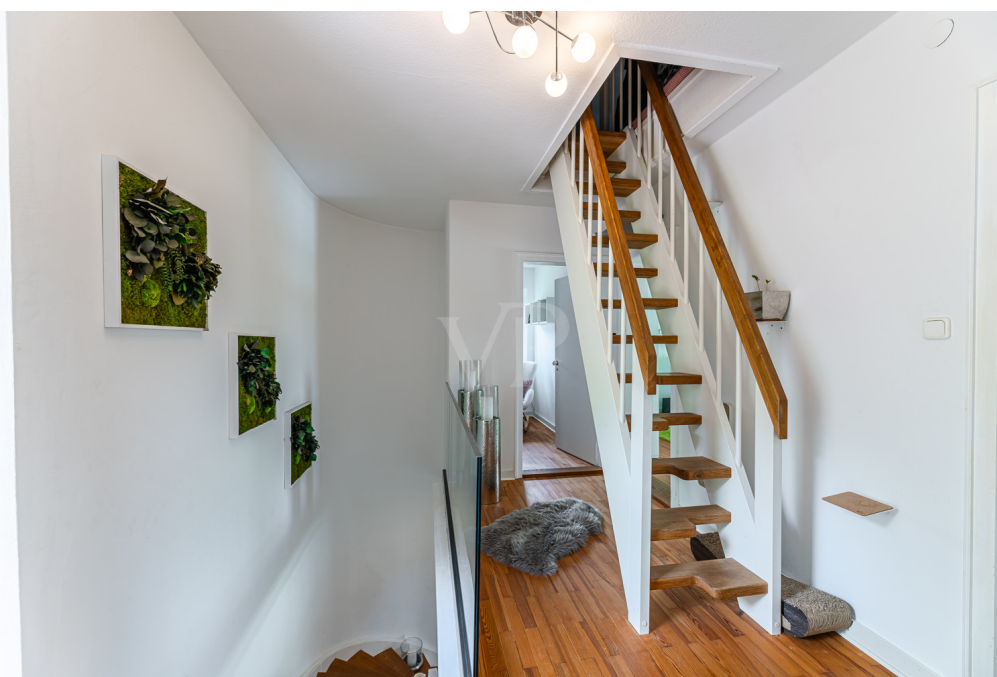
CODICE OGGETTO: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La proprietà



**Alexander J.N. Petrich**

Geschäftsstelleninhaber

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

☎ +49 (0)172 - 99 56 04 3



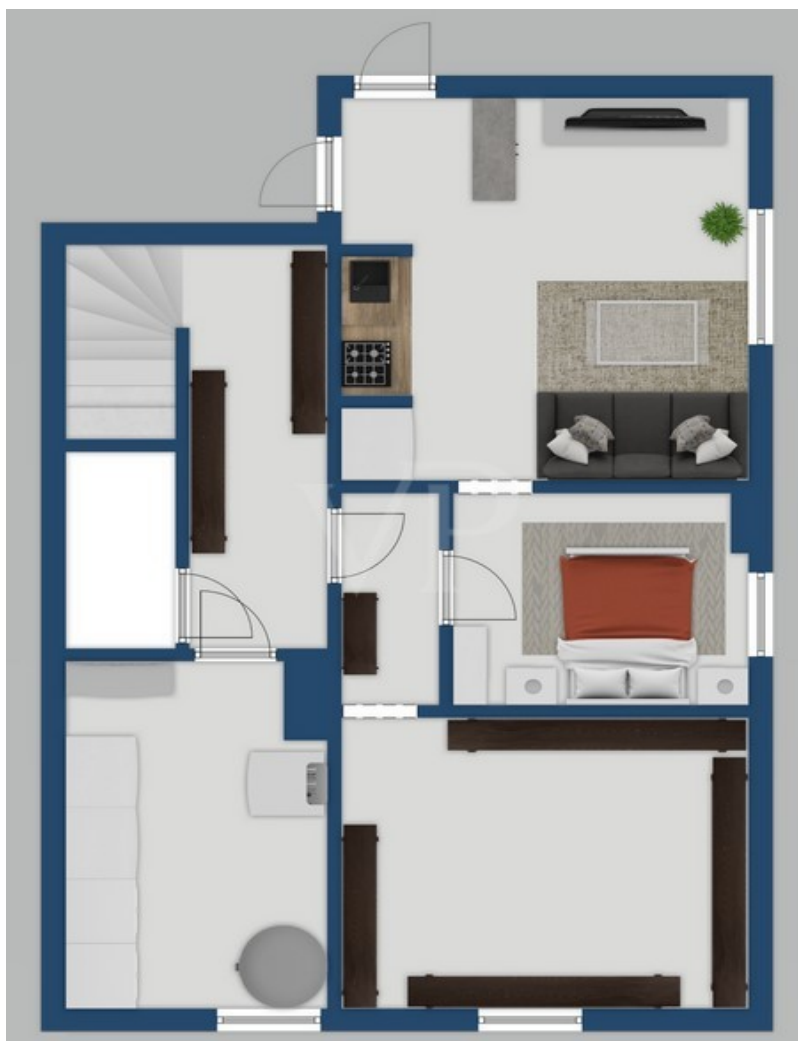
CODICE OGGETTO: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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