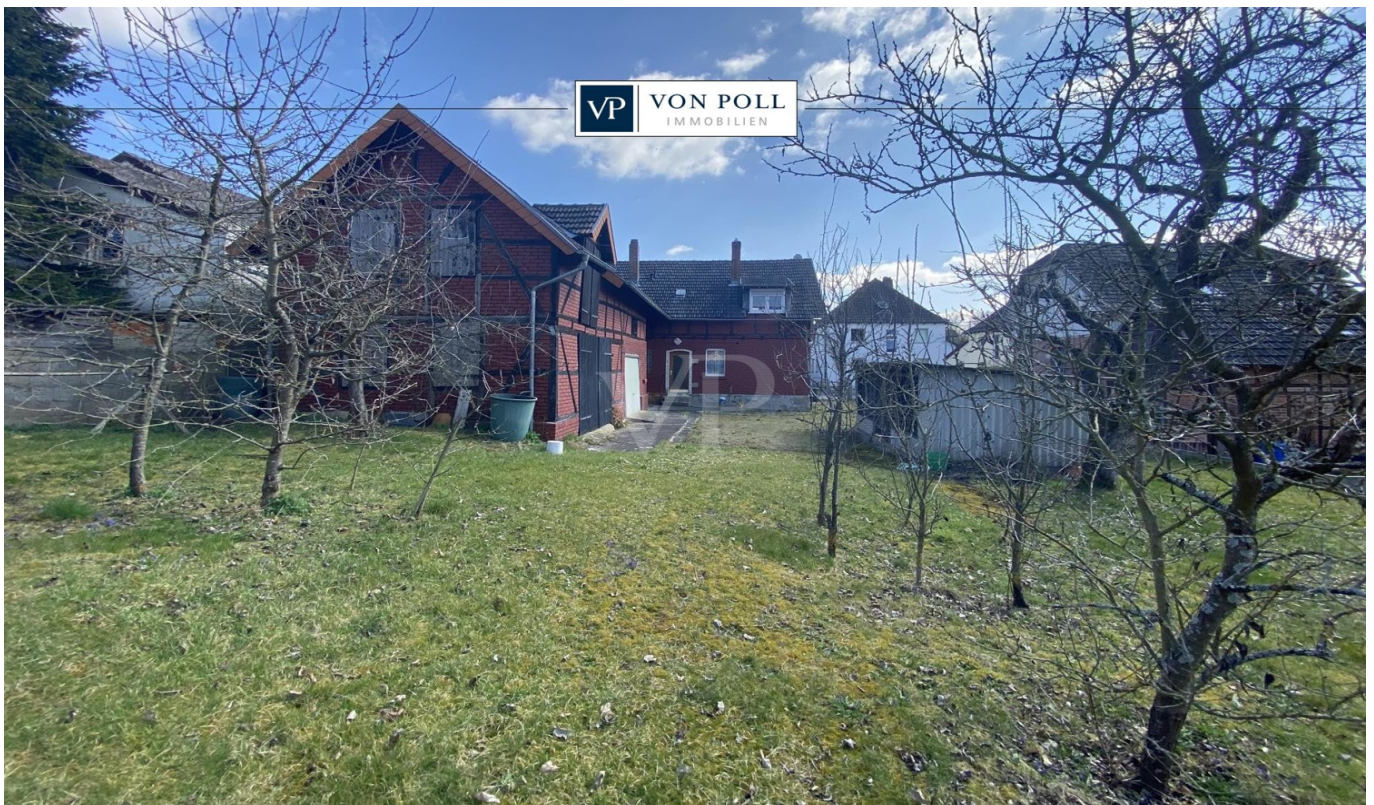


Coburg / Neuses – Neuses

# Einfamilienhaus mit großzügigem Nebengebäude

Objektnummer: 25214004



KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 940 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25214004 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25214004 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25214004   |
| Wohnfläche   | ca. 150 m² |
| Zimmer       | 4          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1898       |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 250.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung                                                      |

Objektnummer: 25214004 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 108.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1898           |



Objektnummer: 25214004 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## Die Immobilie





Objektnummer: 25214004 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214004 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## Die Immobilie





Objektnummer: 25214004 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## Die Immobilie





Objektnummer: 25214004 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214004 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214004 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## Die Immobilie





Objektnummer: 25214004 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## Die Immobilie



**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)



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25214004 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## 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: 25214004 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## Ein erster Eindruck

Das Anwesen liegt in einer ruhigen Seitenstraße von Coburg-Neuses, in unmittelbarer Nähe zum Goldbergsee.

Die Grundrissgestaltung ist optimal für eine Familie.  
Es steht eine Kernsanierung an.

Das direkt angebaute Wirtschaftsgebäude bietet ausreichend Platz zum Unterstellen von Fahrzeugen. Es könnte als Werkstatt dienen oder zum tollen Loft ausgebaut werden.

Der großzügige Garten bieten Ihnen viele Möglichkeiten.



Objektnummer: 25214004 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich im Stadtteil Neues - unweit des Goldbergsees.

Der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut. Ein Regionalbahnhof sowie eine Stadtbushaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Als eines der wirtschaftlichen Zentren Bayerns weist Coburg eine hohe Dichte der unterschiedlichsten Unternehmen auf. Die Fachhochschule genießt internationales Ansehen.

Die Infrastruktur ist hervorragend. Über die A73 haben Sie eine sehr gute Nord-/Südanbindung nach Erfurt und Bamberg.

Mehrmals täglich halten ICE-Züge zur Weiterfahrt nach Berlin und München.

Objektnummer: 25214004 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1898.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25214004 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## 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)