

Coburg – Ketschendorf

# Exklusive Stadtwohnung mit tollem Garten

Objektnummer: 24214024



KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24214024 - 96450 Coburg – Ketschendorf

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

Objektnummer: 24214024 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## Auf einen Blick

|              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| Objektnummer | 24214024                        |
| Wohnfläche   | ca. 92 m²                       |
| Zimmer       | 3                               |
| Schlafzimmer | 2                               |
| Badezimmer   | 1                               |
| Baujahr      | 2011                            |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf) |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 390.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                        |

Objektnummer: 24214024 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 79.10 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 16.10.2034      | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befeuernng                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2011              |

Objektnummer: 24214024 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24214024 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24214024 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24214024 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24214024 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24214024 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24214024 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24214024 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24214024 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## 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: 24214024 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## 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: 24214024 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## Ein erster Eindruck

Die exklusive Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem modernen Zweifamilienhaus und besticht durch ihre beliebte Lage und dem tollen Garten mit viel Privatsphäre.

Die großzügige Verglasung und der offene Grundriss schaffen ein einmaliges Wohngefühl.

Die Highlights:

- Sehr gepflegter Zustand
- Cleverer Grundriss mit großzügiger Verglasung
- Offene Küche mit separater Speisekammer
- Gemütlicher Schwedenofen
- Schickes Badezimmer mit Badewanne und bodenebener Dusche
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Bodenbeläge
- Hauswirtschaftsraum
- Barrierearm, seniorengerecht
- Großzügige Terrasse mit tollem Garten
- Einzelgarage und separates Gartenhaus
- Begehrte, ruhige Lage am Rande des Stadtzentrums

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

Objektnummer: 24214024 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## Alles zum Standort

Das exklusive Zweifamilienhaus befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen Coburgs, ca. 3 km vom Stadtzentrum entfernt. Zum Klinikum sind es etwa 1,5 km.

Coburg ist eine lebendige Stadt mit Zukunft, die seit 2005 den Beinamen „Europastadt“ trägt. Die Vergangenheit zeigt sich in der bezaubernden Altstadt mit ihrem malerischen Marktplatz.

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

Coburg bietet Familien, ebenso wie Singles, Paaren oder Senioren ein attraktives Gastronomie-, Kultur- und Freizeitangebot.

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: 24214024 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 79.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24214024 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## 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)