

Coburg – Coburg Zentrum

# Wellness Oase

*Property ID: 25214012*



**PURCHASE PRICE: 1.000.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 205 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.764 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## At a glance

Property ID	25214012	Purchase Price	1.000.000 EUR
Living Space	ca. 205 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2024
Bedrooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1957	Usable Space	ca. 36 m <sup>2</sup>
		Equipment	Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	109.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.07.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1957



Property ID: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## The property



Property ID: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## The property





Property ID: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## The property



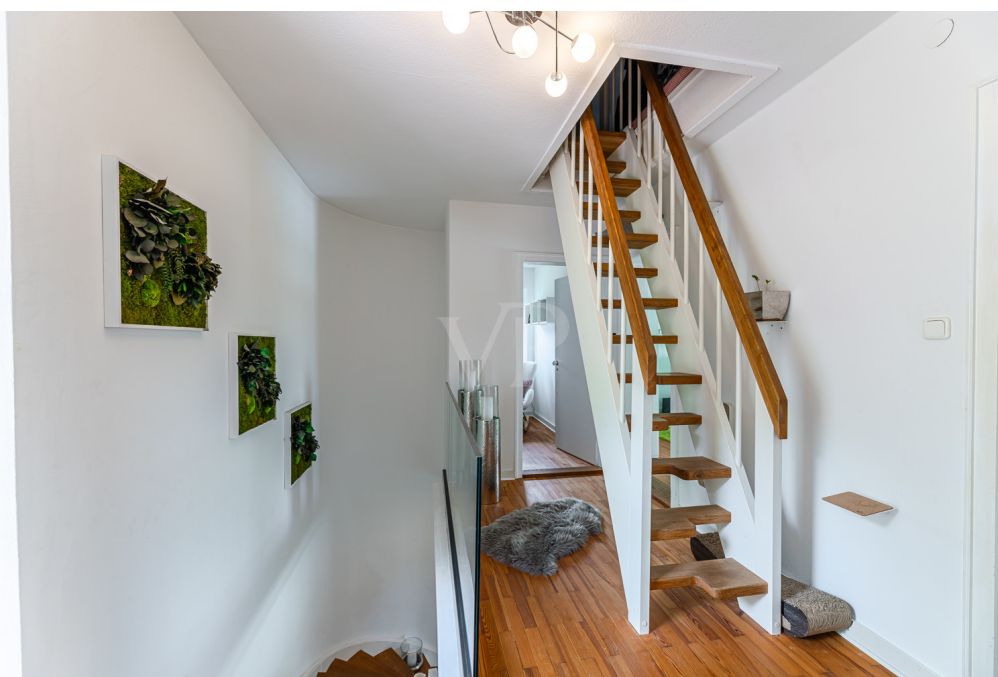
Property ID: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## The property



Property ID: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## The property





Property ID: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## The property





Property ID: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## The property





Property ID: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## The property





Property ID: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## The property





Property ID: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## The property





Property ID: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## The property





Property ID: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## The property





Property ID: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## The property



**Alexander J.N. Petrich**

Geschäftsstelleninhaber

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

☎ +49 (0)172 - 99 56 04 3

Property ID: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## A first impression

Immerse yourself and unwind in your own private wellness oasis. A nearly new pool with a counter-current system, a jacuzzi, and a sauna await you in a stunning garden. The south-facing conservatory and the private terrace invite you to spend relaxing hours. Here you can also enjoy convivial evenings without disturbing the neighbors. The property has been lovingly and financially transformed into a stylish haven of well-being over the past few years. The spacious living/dining area with an open-plan kitchen and an elegant fireplace forms the heart of the home. Large panoramic windows offer a unique view of the old town with its historical buildings, and above it all, the imposing Veste Coburg fortress. Highlights at a glance: \* Extensive renovation and modernization since 2012 \* Open-plan living space \* Clever floor plan \* Stylish, open-plan fitted kitchen \* High-quality parquet and tile flooring \* Wood-burning stove for cozy warmth on cold days \* Two bathrooms, guest toilet \* Triple and quadruple glazing, panoramic windows with external shading, soundproofing \* Stunning views of Coburg's old town and fortress \* Private garden \* Wellness area with pool, jacuzzi, and sauna \* Conservatory and terrace \* Stylishly landscaped grounds \* Modern heating technology \* Full thermal insulation \* Separate apartment. We have created a 360-degree virtual tour. We would be happy to provide you with access.

Property ID: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## All about the location

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.



Property ID: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Other information

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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