

Coburg – Coburg Zentrum

## Oasis de bienestar

*Número de propiedad: 25214012*



PRECIO DE COMPRA: 1.000.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 205 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.764 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## De un vistazo

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Número de propiedad  | 25214012   |
| Superficie habitable | ca. 205 m² |
| Habitaciones         | 6          |
| Dormitorios          | 5          |
| Baños                | 2          |
| Año de construcción  | 1957       |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 1.000.000 EUR                                                             |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2024                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 36 m²                                                                 |
| Características                | WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada             |

Número de propiedad: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero  |
| Certificado energético válido hasta | 20.07.2035          |
| Fuente de energía                   | Eléctrica           |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 109.80 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1957                   |

Número de propiedad: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La propiedad



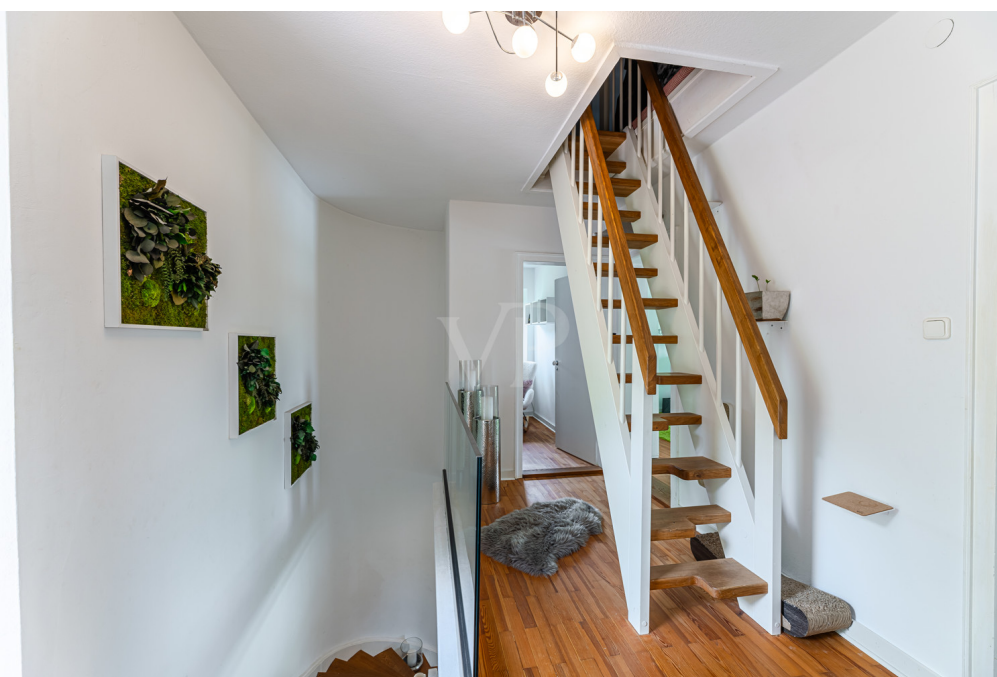
Número de propiedad: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La propiedad



**Alexander J.N. Petrich**

Geschäftsstelleninhaber

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

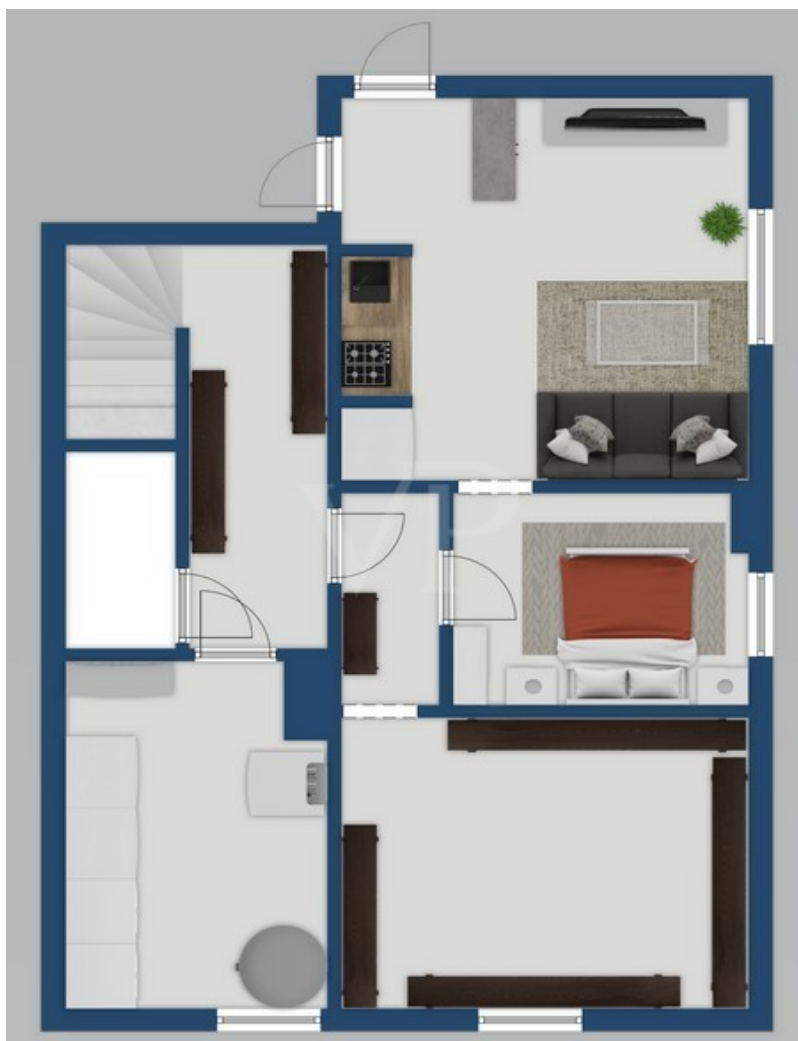
☎ +49 (0)172 - 99 56 04 3

Número de propiedad: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Una primera impresión

Sumérjase y relájese en su propio oasis de bienestar privado. Una piscina prácticamente nueva con sistema de contracorriente, un jacuzzi y una sauna le esperan en un impresionante jardín. El invernadero orientado al sur y la terraza privada le invitan a relajarse. Aquí también podrá disfrutar de agradables veladas sin molestar a los vecinos. La propiedad se ha transformado con cariño y eficiencia en un elegante remanso de paz en los últimos años. El espacioso salón-comedor con cocina americana y una elegante chimenea constituye el corazón de la casa. Los amplios ventanales panorámicos ofrecen una vista única del casco antiguo con sus edificios históricos y, sobre todo, la imponente fortaleza de Veste Coburg. Resumen de los aspectos más destacados: \* Amplia renovación y modernización desde 2012 \* Espacio habitable diáfano \* Distribución inteligente \* Elegante cocina equipada diáfana \* Suelos de parqué y baldosas de alta calidad \* Estufa de leña para un calor acogedor en los días fríos \* Dos baños y aseo de invitados \* Triple y cuádruple acristalamiento, ventanas panorámicas con protección solar exterior e insonorización \* Impresionantes vistas al casco antiguo y la fortaleza de Coburgo \* Jardín privado \* Zona de bienestar con piscina, jacuzzi y sauna \* Conservatorio y terraza \* Elegante jardín \* Calefacción moderna \* Aislamiento térmico completo \* Apartamento independiente. Hemos creado un recorrido virtual de 360 grados. Con gusto le facilitaremos el acceso.

Número de propiedad: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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