

Coburg – Coburg Zentrum

# Oasis de bien-être

CODE DU BIEN: 25214012



PRIX D'ACHAT: 1.000.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 205 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.764 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25214012
Surface habitable	ca. 205 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1957

Prix d'achat	1.000.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 36 m²
Aménagement	WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	20.07.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	109.80 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1957



CODE DU BIEN: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## La propriété



**Alexander J.N. Petrich**

Geschäftsstelleninhaber

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

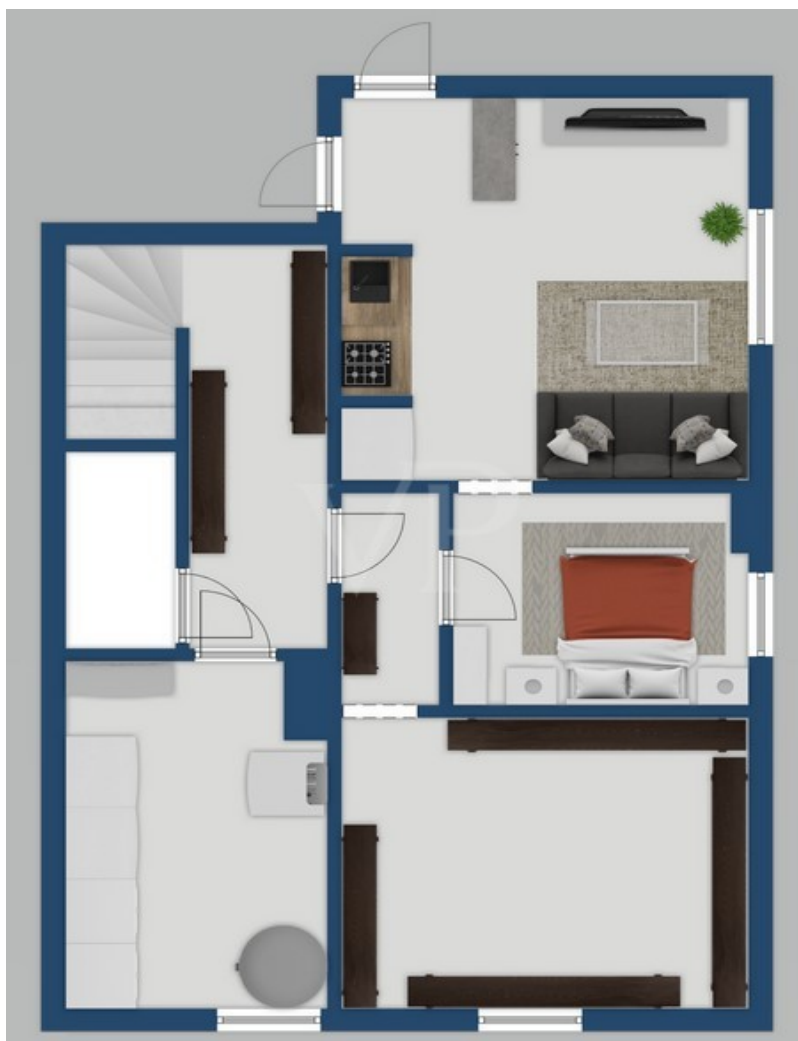
☎ +49 (0)172 - 99 56 04 3

CODE DU BIEN: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum**

## Une première impression

Plongez dans un havre de bien-être privé et ressourcez-vous. Une piscine quasi neuve avec nage à contre-courant, un jacuzzi et un sauna vous attendent dans un magnifique jardin. La véranda exposée plein sud et la terrasse privative invitent à la détente. Vous pourrez également y passer d'agréables soirées en toute tranquillité. Ces dernières années, la propriété a été transformée avec soin et raffinement en un élégant refuge de bien-être. Le vaste séjour/salle à manger, avec sa cuisine ouverte et sa cheminée élégante, constitue le cœur de la maison. De larges baies vitrées offrent une vue imprenable sur la vieille ville et ses bâtiments historiques, dominée par l'imposante forteresse de Veste Coburg. Points forts en bref : \* Rénovation et modernisation complètes depuis 2012 \* Espace de vie ouvert \* Agencement astucieux \* Cuisine américaine équipée et élégante \* Parquet et carrelage de haute qualité \* Poêle à bois pour une chaleur agréable par temps froid \* Deux salles de bains, WC invités \* Triple et quadruple vitrage, baies vitrées panoramiques avec protection solaire extérieure, isolation phonique \* Vue imprenable sur la vieille ville et la forteresse de Cobourg \* Jardin privatif \* Espace bien-être avec piscine, jacuzzi et sauna \* Véranda et terrasse \* Jardins paysagers soignés \* Chauffage moderne \* Isolation thermique optimale \* Appartement indépendant. Nous avons créé une visite virtuelle à 360°. Nous serions ravis de vous la faire découvrir.

CODE DU BIEN: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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