

Coburg - Coburg Mitte

# Lukrative Kapitalanlage 5% Mietrendite

CODE DU BIEN: 26214007



PRIX D'ACHAT: 504.000 EUR • PIÈCES: 9

**CODE DU BIEN: 26214007 - 96450 Coburg - Coburg Mitte**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26214007 - 96450 Coburg - Coburg Mitte**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26214007</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>
<b>Pièces</b>	<b>9</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1999</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre, 12500 EUR (Vente)</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>504.000 EUR</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Surface total</b>	<b>ca. 147 m<sup>2</sup></b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Espace commercial</b>	<b>ca. 147 m<sup>2</sup></b>
<b>Espace locatif</b>	<b>ca. 147 m<sup>2</sup></b>

CODE DU BIEN: 26214007 - 96450 Coburg - Coburg Mitte

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	05.09.2028	Consommation finale d'énergie	131.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 26214007 - 96450 Coburg - Coburg Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26214007 - 96450 Coburg - Coburg Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26214007 - 96450 Coburg - Coburg Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26214007 - 96450 Coburg - Coburg Mitte

## 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: 26214007 - 96450 Coburg - Coburg Mitte**

## **Une première impression**

Zum Verkauf steht eine gepflegte Praxisfläche, die sich durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten auszeichnet. Das im Jahr 1999 errichtete Gebäude befindet sich in einem modernen, mehrgeschossigen Bau mit zeitgemäßer Architektur und wurde seitdem regelmäßig instand gehalten. Die Praxisfläche wirkt mit ihrer Ausstattung in gutem Zustand und bietet auf insgesamt 9 Zimmern solide Voraussetzungen für unterschiedliche Praxis- oder Bürokonzepte. Die Nettomieteinnahmen betragen 25.200 € p.a. für die Gewerbeinheit und 1.200 € für die beiden Kfz-Stellplätze. Der Mietvertrag ist langfristig geschlossen.

Die Lage der Immobilie punktet durch eine angeschlossene Umgebung mit verschiedensten Geschäften im Erdgeschoss des Hauses sowie unmittelbaren Zugang zu einer gut frequentierten Straße. Dadurch profitieren Nutzer und Kunden von einer guten Sichtbarkeit und schnellen Erreichbarkeit. Der Eingangsbereich wird von einer gepflegten Außenanlage mit Bepflanzung und Sitzmöglichkeiten ergänzt, was einen ansprechenden ersten Eindruck für Klienten und Patienten schafft. Zudem finden sich Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude, die einen komfortablen Zugang zur Praxis sichern.

**CODE DU BIEN: 26214007 - 96450 Coburg - Coburg Mitte**

## **Tout sur l'emplacement**

**Das Anwesen befindet sich in einem durch Mehrfamilienhäuser geprägten Stadtteil von Coburg, westlich vom Zentrum. Die nächste Stadtbushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26214007 - 96450 Coburg - Coburg Mitte**

## 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)**