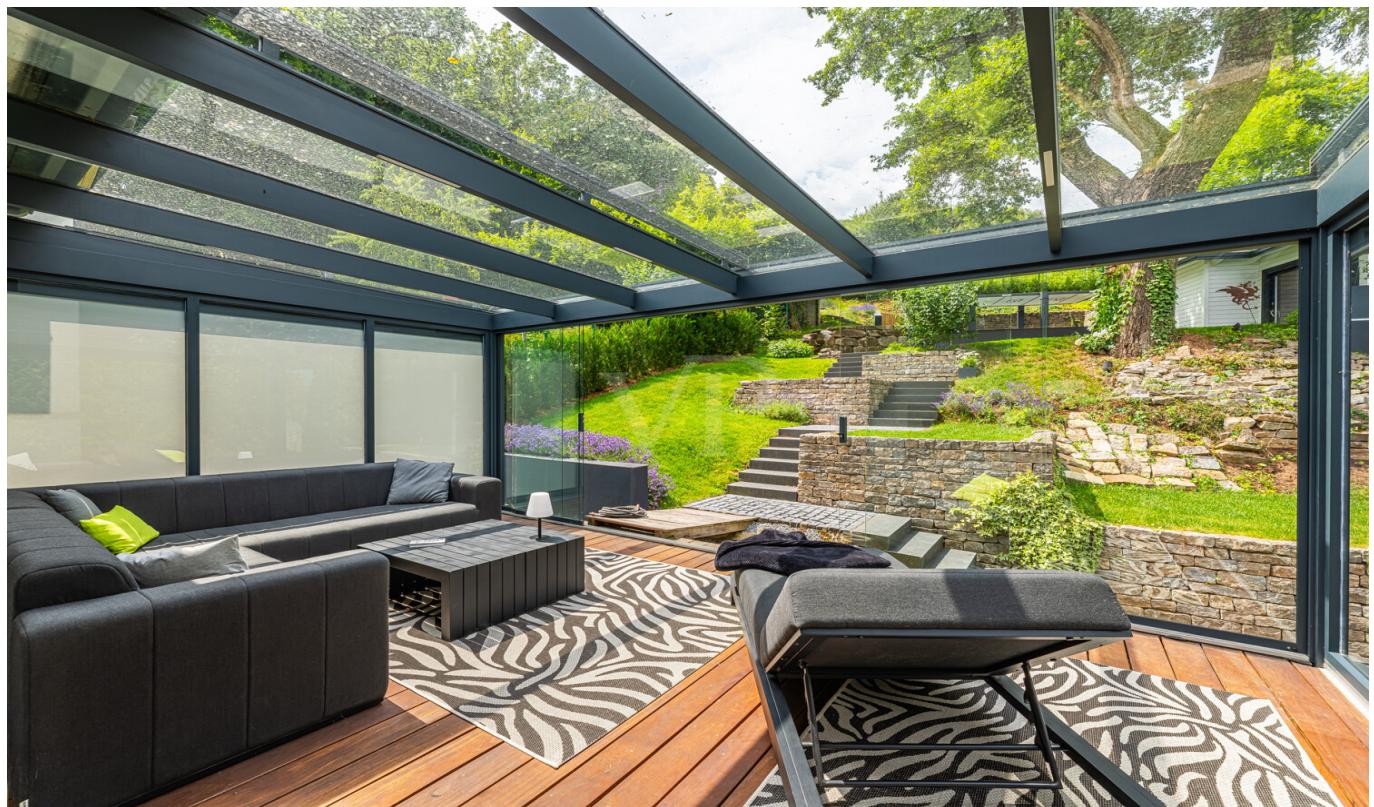


Coburg – Coburg Zentrum

????? ????????

????????? ??????????: 25214012



????? ????????: 1.000.000 EUR • ??????????: ca. 205 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 1.764 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ??????????? ??????????????

????????? ??????????: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25214012
???????????	ca. 205 m <sup>2</sup>
?????????	6
?????????? ???	5
???????????	
???????????	2
???? ????????????	1957

????? ????????	1.000.000 EUR
??????	?????????????
???????????????	
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2024
?????????	???????
???????????????	ca. 36 m <sup>2</sup>
???????	WC ???????????, ??????, ??????, ?????, ????????????????? ???????

????????? ??????????: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????? ????????	???????	109.80 kWh/m²a
???????????????	20.07.2035		D
???????????????????			
?????? ????			
????? ????????????	???????????	???????????????????	1957
		???????????	
		???????????????	
		???????????????	

???????? ?????: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

?? ??????



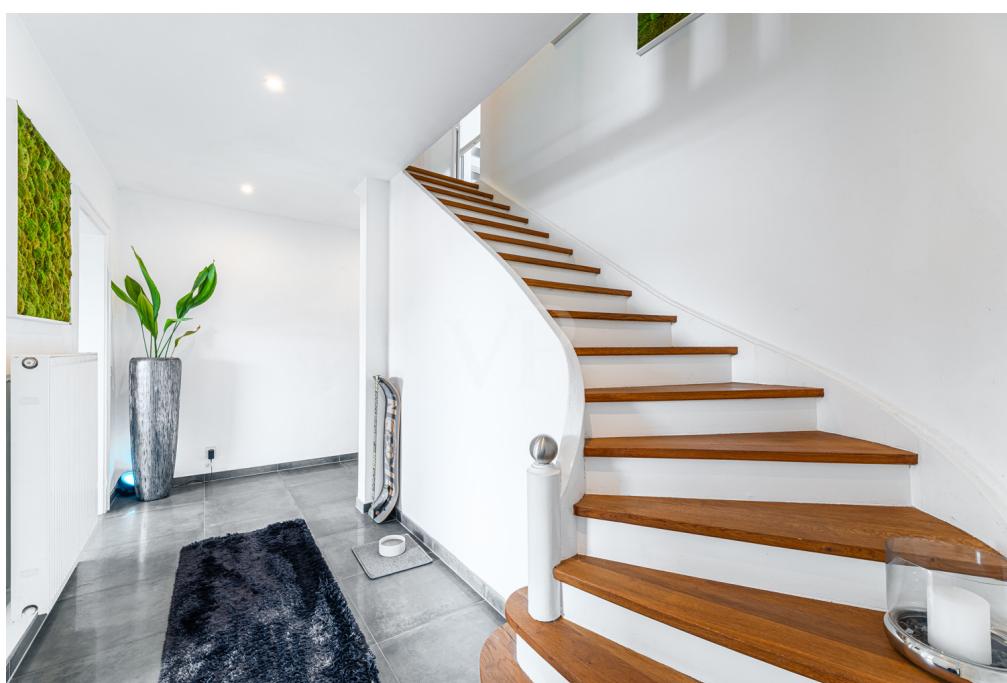
???????? ?????: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

?? ??????



???????? ?????: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

?? ??????



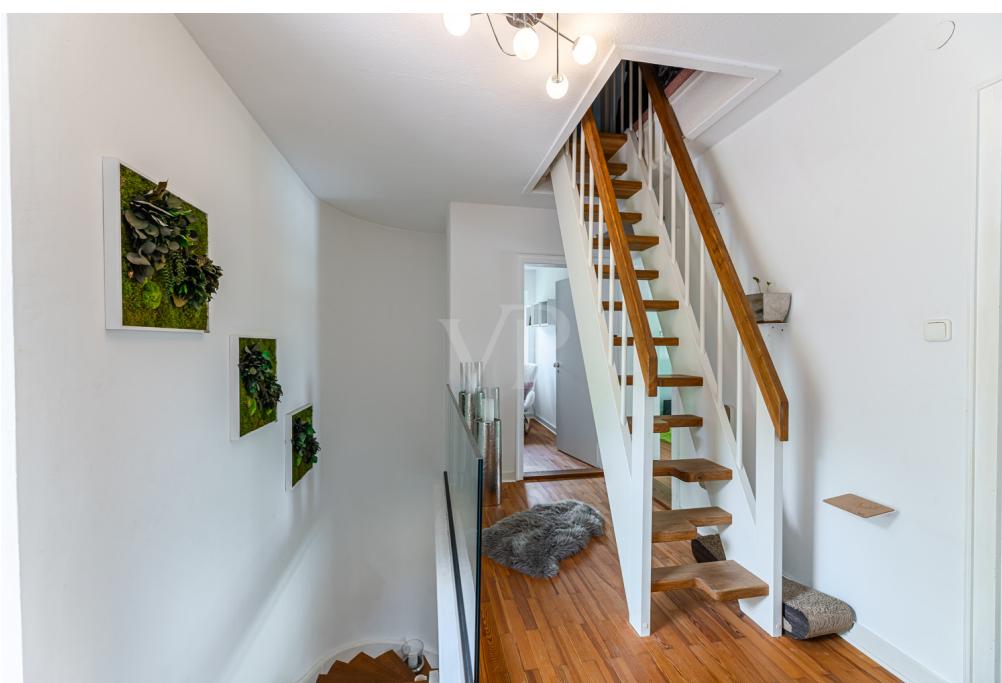
????????? ??????????: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

?? ????????



???????? ?????: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

?? ??????



???????? ?????: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

?? ??????



???????? ?????: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

?? ??????



???????? ?????: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

?? ??????



???????? ?????: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

?? ??????



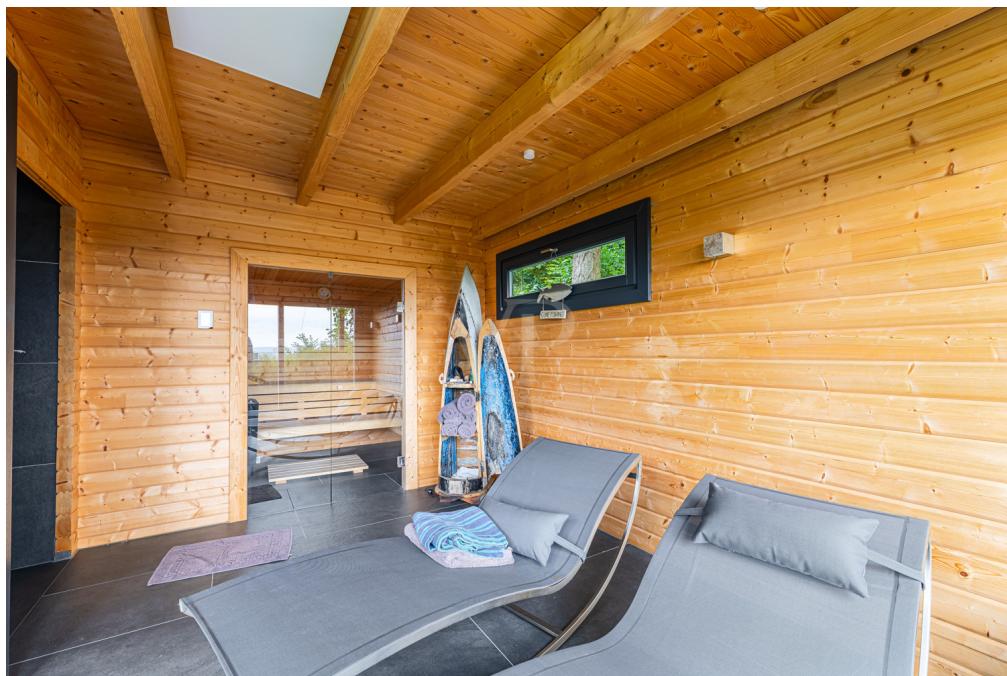
???????? ?????: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

?? ??????



???????? ?????: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

?? ??????



???????? ?????: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

?? ??????



???????? ?????: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

?? ??????



A portrait of Alexander J.N. Petrich, a man with a beard and glasses, wearing a dark suit and tie, standing outdoors in front of a building with classical architecture. He is smiling at the camera.

**Alexander J.N. Petrich**  
Geschäftsstelleninhaber

---

✉ alexander.petrich@von-poll.com  
📞 +49 (0)172 - 99 56 04 3

???????? ?????: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

???????







???? ? ??????? ??? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ???????, ?? ?  
???? ???, ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ???????.

????????? ??????????: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## ??? ?????? ??????????

????????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ???  
????????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????, ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???  
????????????? ?? ??? ?????? ??? ?????????? ????. ?? ?????????? ?? ?????? ??? ??????????????????  
??? ? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ????. ???  
????????? ??? ?????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?? ?????????? ????  
?????????. ?? ?????????? ??? ?????????? ?? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ??????  
????????? ???????? ?? ?????????? ??? ??????. ? ?????????? ????  
?????????/????????? ?? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???  
????? ??? ??????. ?? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???  
????? ??? ?????? ??? ?? ?? ?????????? ??? ?????? ???, ???' ???, ??? ??????????  
???????? Veste Coburg. ?????? ?????? ?? ??? ?????: \* ?????????? ?????????? ??? ?????? ???  
????????????? ??? ?? 2012 \* ?????? ??? ?????? ??? \* ?????? ??? ?????? \* ?????? ??? ?????? \* ??????,  
????????????? ??? ?????? ?? ?????? ??? ?????????? \* ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???  
????????? ?????? \* ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? \* ???  
?????, ?????????? ?????????? \* ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ????, ?????????? ??????????  
?? ?????????? ??????, ?????????? \* ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?? ??????  
?? ?????????? \* ?????????? ??? \* ?????? ??? ?????? ??? ??????, ?????????? ??? ??????  
\* ?????????? ??? ?????? \* ?????? ?????????? ??? \* ?????? ??? ?????? ??? \* ?????? ??? ??????  
????????? \* ?????? ?????????? \* ?????? ??? ?????? ????. ?????? ??????????????  
?? ?????????? ?????????? 360 ??????. ?? ?????? ??? ?????????? ??????????.

????????? ??????????: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

??? ??? ??? ??????????

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 Bamberg's. Nach Erfurt, Würzburg und Nürnberg benötigt man etwas mehr als eine Stunde.

???????? ?????: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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