

Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## Masszív lakó- és kereskedelmi épület

VP azonosító: 25214005



VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 131 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 800 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25214005                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 131 m <sup>2</sup>               |
| Szobák                | 4                                    |
| Hálósobák             | 3                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1972                                 |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                          |                                                                            |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 450.000 EUR                                                                |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernizálás / felújítás | 2000                                                                       |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                              |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                    |
| Hasznos terület          | ca. 400 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély                              |

VP azonosító: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 21.04.2028    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 75.87 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1972                |

VP azonosító: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## Az ingatlan



VP azonosító: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## Az ingatlan



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

VP azonosító: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## Az első benyomás

Ez a vegyes funkciójú épület jó állapotban van, és vonzó helyen található. 1982-ben a házat kibővítették egy emelet és egy padlás hozzáadásával. Az első emeleti lakás 2000-ben teljes felújításon esett át, beleértve egy extra nagy erkély hozzáépítését is. Az alaprajz nyitott és tágas. A földszintet kereskedelmi célokra használták. Megfizethető ráfordítással további lakótér alakítható ki itt, valamint a padláson is. Az alagsorban tárolók, egy kis műhely, épületgépészet és egy nagy garázs található. Az ingatlan egy több mint 3000 négyzetméteres sík telken fekszik. Eladáskor a telek felosztásra kerülne. Körülbelül 800 négyzetméter tartozna az itt kínált vegyes funkciójú épülethez. A fennmaradó, körülbelül 2200 négyzetméternyi építési telek külön eladó. Van egy második bekötoút is.

**VP azonosító: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost**

## Minden a helyszínrol

Ebersdorf ist Industrie- und Dienstleistungsstandort mit ca. 6.100 Einwohnern.

Der Ort liegt sehr verkehrsgünstig an der A 73 Nürnberg-Suhl. Über die B 303 ist die Gemeinde mit Coburg nach Westen und Kronach nach Osten verbunden.

Im regelmäßigen Takt verkehren Züge und Busse nach Coburg (ICE-Halt) sowie in die angrenzenden Gemeinden und Städte.

Ebersdorf hat eine Grund- und eine Mittelschule, sowie einen evangelischen und einen katholischen Kindergarten.

Das Alten- und Pflegeheim in der Ortsmitte beherbergt auch eine Kurzzeitpflege. In unmittelbarer Nähe der Liegenschaft ist eine Sozialstation des BRK untergebracht.

Zahlreiche Ärzte, Apotheken, Supermärkte, Bäcker- und Metzgereien stellen eine sehr gute örtliche Grundversorgung dar.

VP azonosító: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 75.87 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

VP azonosító: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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