

Coburg – Coburg Zentrum  
**Wellness Oázis**

*VP azonosító: 25214012*



**VÉTELÁR: 1.000.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 205 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.764 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

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

VP azonosító: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Áttekintés

VP azonosító	25214012	Vételár	1.000.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 205 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	6	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	5	Modernizálás / felújítás	2024
Fürdoszobák	2	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Építés éve	1957	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 36 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	20.07.2035
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	109.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1957



VP azonosító: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Az ingatlan



**Alexander J.N. Petrich**  
Geschäftstelleninhaber

✉ [alexander.petrich@von-poll.com](mailto:alexander.petrich@von-poll.com)  
☎ +49 (0)172 - 99 56 04 3

VP azonosító: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Az első benyomás

Merüljön el és lazítson el saját privát wellness oázisában! Egy szinte új, ellenáramoltatós medence, pezsgőfürdő és szauna várja Önt egy lenyugó kertben. A déli fekvésű télikert és a privát terasz pihentető órákra csábít. Itt a kellemes estét is élvezheti anélkül, hogy zavarná a szomszédokat. Az ingatlant az elmúlt években szeretettel és anyagilag a jólét stílusos oázisává alakították át. A tágas nappali/étkező, nyitott konyhával és elegáns kandallóval alkotja az otthon szívéét. A nagy panorámaablakok egyedülálló kilátást nyújtanak az óvárosra a történelmi épületeivel, és mindennek az impozáns Veste Coburg erődítményre. Kiemelt jellemzők áttekintése: \* Átfogó felújítás és modernizáció 2012 óta \* Nyitott területek lakóterület \* Ötletes alaprajz \* Stílusos, nyitott területek, beépített konyha \* Kiváló minőségű parketta és járólappal \* Fatüzelésű kályha a hideg napokon a kellemes melegért \* Két fürdőszoba, vendég WC \* Három- és négyzetes üvegezés, panorámaablakok külső árnyékolással, hangszigetelés \* Lenyugó kilátás Coburg óvárosára és erődítményére \* Saját kert \* Wellness részleg medencével, jakuzzival és szaunával \* Télikert és terasz \* Stílusosan parkosított kert \* Modern futéstechnológia \* Teljes hangszigetelés \* Különálló apartman. Létrehoztunk egy 360 fokos virtuális túrát. Örömmel biztosítunk hozzáférést.

VP azonosító: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## Minden a helyszínről

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



VP azonosító: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## További információ / adatok

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25214012 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

## 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)