

Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

# Familienglück in Niederfüllbach

**CODICE OGGETTO: 25214014**



**PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.064 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25214014
Superficie netta	ca. 150 m <sup>2</sup>
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	89.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.07.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

CODICE OGGETTO: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## La proprietà



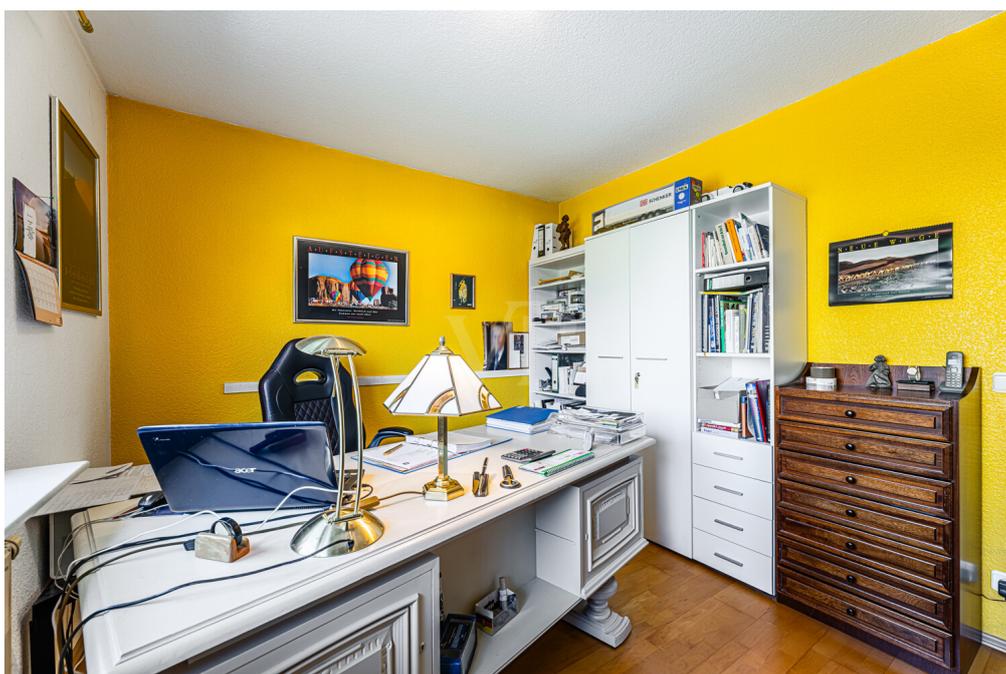
CODICE OGGETTO: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## La proprietà



**Alexander J.N. Petrich**

Geschäftsstelleninhaber

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

☎ +49 (0)172 - 99 56 04 3

**CODICE OGGETTO: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd**

## Una prima impressione

**\*\*Das perfekte Familiendomizil vor den Toren Coburgs - Großzügiges Einfamilienhaus mit gepflegtem Garten, Sauna und mehr\*\***

Willkommen in diesem gepflegten Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1996, das insbesondere Familien durch seine großzügige Raumaufteilung, moderne Ausstattung und angenehme Wohnatmosphäre anspricht. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> auf einem ca. 1.064 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie hier eine Immobilie, die das Wohnen in einer tollen Lage mit sehr guter Infrastruktur und viel Privatsphäre verbindet.

Das Haus überzeugt durch einen cleveren Grundriss, der helle Wohnräume und ein offenes Wohnkonzept in den Mittelpunkt stellt. Der Herzstück des Erdgeschosses bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit großzügiger Verglasung, der einen schönen Ausblick in den eingewachsenen Garten bietet. Hier lässt sich der Feierabend am gemütlichen Kaminofen genießen. Die moderne Küche ist praktisch angebunden und ermöglicht kurze Wege.

Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter fünf Schlafzimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für jedes Familienmitglied. Zwei moderne, gepflegte Badezimmer gewährleisten Komfort auch bei größerer Personenanzahl. Diese werden ergänzt durch einen Sauna mit Nassbereich, in der Sie entspannte Stunden verbringen können – besonders in der kälteren Jahreszeit eine willkommene Ergänzung.

Der große, eingewachsene Garten ist pflegeleicht angelegt und lädt Kinder zum Spielen und Erwachsene zum Verweilen ein. Sie werden die zusätzlichen Gartenhäuschen schätzen, die ausreichend Stauraum für Werkzeug, Gartenmöbel und Brennholz bieten. Eine geräumige Doppelgarage schafft Platz für zwei Fahrzeuge und Zusatzfläche für Fahrräder oder Kinderwagen. Eine praktische Zisterne sorgt für nachhaltige Gartenbewässerung.

Die fortlaufenden Investitionen in Pflege und Modernisierung, etwa in eine PV-Anlage zur Unterstützung der Energieeffizienz, zeugen von einem liebevollen Umgang mit der Immobilie. Die Zentralheizung aus dem Jahre 2016 sorgt für angenehme Raumtemperaturen das ganze Jahr über – unterstützt durch die gute Dämmung und weitere energetische Maßnahmen ist das Haus insgesamt als sehr energieeffizient zu bezeichnen.

**CODICE OGGETTO: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd**

## Tutto sulla posizione

Die Lage „vor den Toren Coburgs“ bietet beste Anbindung an die pulsierende Stadt sowie umliegende Naherholungsgebiete. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärztehaus sind in kurzer Entfernung erreichbar, sodass Sie und Ihre Familie von einer sehr guten Infrastruktur profitieren.

Dieses Einfamilienhaus lädt dazu ein, das zukünftige Leben in einem familienfreundlichen Umfeld mit großzügigen, hellen Wohnbereichen und zeitgemäßer Ausstattung zu gestalten. Überzeugen Sie sich selbst bei einer ausführlichen Besichtigung vor Ort.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**CODICE OGGETTO: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 89.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**CODICE OGGETTO: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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