

Niederfüllbach - Coburg Landkreis Süd

## Familienglück in Niederfüllbach

*Número da propriedade: 25214014*



**PREÇO DE COMPRA: 495.000 EUR • ÁREA: ca. 150 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.064 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25214014 - 96489 Niederfüllbach - Coburg Landkreis Süd**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25214014 - 96489 Niederfüllbach - Coburg Landkreis Süd

## Numa vista geral

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Número da propriedade  | 25214014               |
| Área                   | ca. 150 m <sup>2</sup> |
| Quartos                | 6                      |
| Quartos                | 5                      |
| Casas de banho         | 3                      |
| Ano de construção      | 1996                   |
| Tipo de estacionamento | 2 x Garagem            |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 495.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Componentes pré-fabricados                                                |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Cozinha embutida, Varanda        |

Número da propriedade: 25214014 - 96489 Niederfüllbach - Coburg Landkreis Süd

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
|-----------------------------------|---------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo                |
| Certificado Energético válido até | 30.07.2035          |
| Aquecimento                       | Petróleo            |

| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Consumo final de energia                                 | 89.00 kWh/m²a                     |
| Classificação energética                                 | C                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1996                              |



Número da propriedade: 25214014 - 96489 Niederfüllbach - Coburg Landkreis Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25214014 - 96489 Niederfüllbach - Coburg Landkreis Süd

## O imóvel





Número da propriedade: 25214014 - 96489 Niederfüllbach - Coburg Landkreis Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25214014 - 96489 Niederfüllbach - Coburg Landkreis Süd

## O imóvel





Número da propriedade: 25214014 - 96489 Niederfüllbach - Coburg Landkreis Süd

## O imóvel





Número da propriedade: 25214014 - 96489 Niederfüllbach - Coburg Landkreis Süd

## O imóvel





Número da propriedade: 25214014 - 96489 Niederfüllbach - Coburg Landkreis Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25214014 - 96489 Niederfüllbach - Coburg Landkreis Süd

## O imóvel





Número da propriedade: 25214014 - 96489 Niederfüllbach - Coburg Landkreis Süd

## O imóvel





Número da propriedade: 25214014 - 96489 Niederfüllbach - Coburg Landkreis Süd

## O imóvel





Número da propriedade: 25214014 - 96489 Niederfüllbach - Coburg Landkreis Süd

## O imóvel

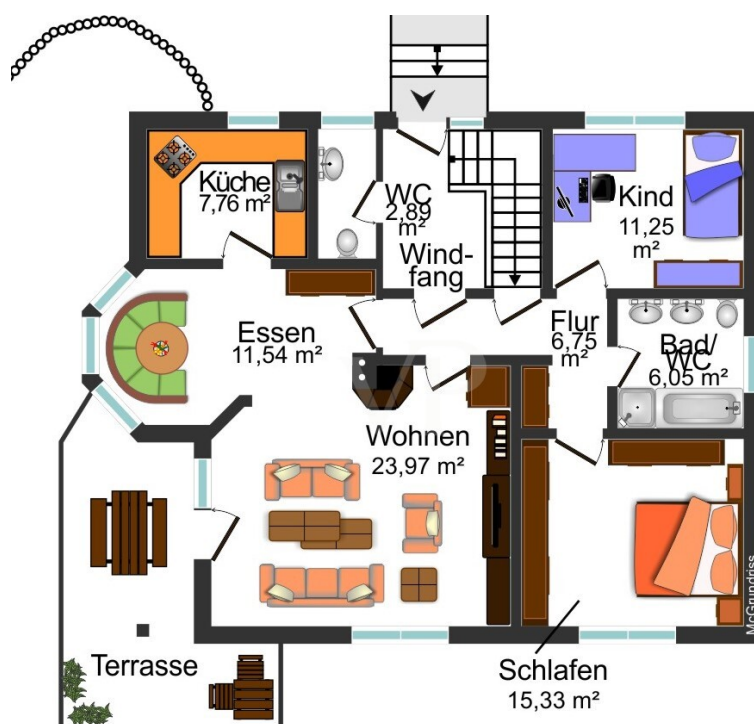


**Alexander J.N. Petrich**  
Geschäftsstelleninhaber

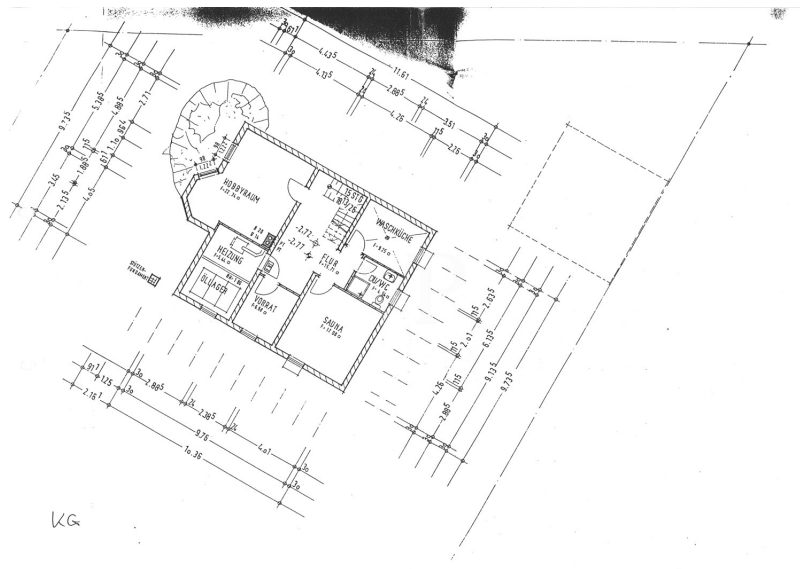
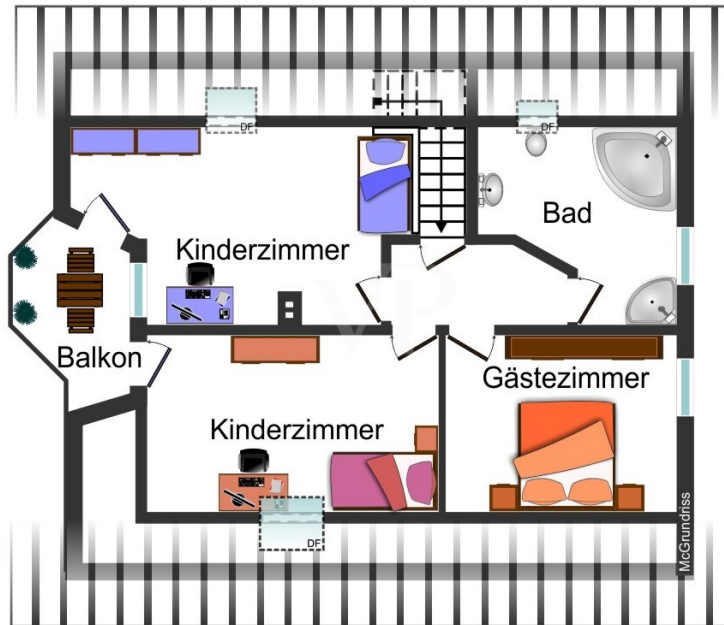
✉ [alexander.petrich@von-poll.com](mailto:alexander.petrich@von-poll.com)  
☎ +49 (0)172 - 99 56 04 3

Número da propriedade: 25214014 - 96489 Niederfüllbach - Coburg Landkreis Süd

## Plantas dos pisos







**Número da propriedade: 25214014 - 96489 Niederfüllbach - Coburg Landkreis Süd**

## Uma primeira impressão

**\*\*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.



**Número da propriedade: 25214014 - 96489 Niederfüllbach - Coburg Landkreis Süd**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 25214014 - 96489 Niederfüllbach - Coburg Landkreis Süd**

## Outras informações

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.



**Número da propriedade: 25214014 - 96489 Niederfüllbach - Coburg Landkreis Süd**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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