

Coburg – Ketschendorf

# Gewerberäume im Erdgeschoss am Klinikum

Objektnummer: 23214020



**KAUFPREIS: 68.000 EUR • ZIMMER: 6**

Objektnummer: 23214020 - 96450 Coburg – Ketschendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23214020 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	23214020	Kaufpreis	68.000 EUR
Zimmer	6	Büro/Praxen	Bürofläche
Baujahr	1950	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Gesamtfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 88 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 23214020 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	13.09.2030	Endenergieverbrauch	188.10 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 23214020 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23214020 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23214020 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23214020 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23214020 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23214020 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## Die Immobilie



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 VON POLL  
IMMOBILIEN

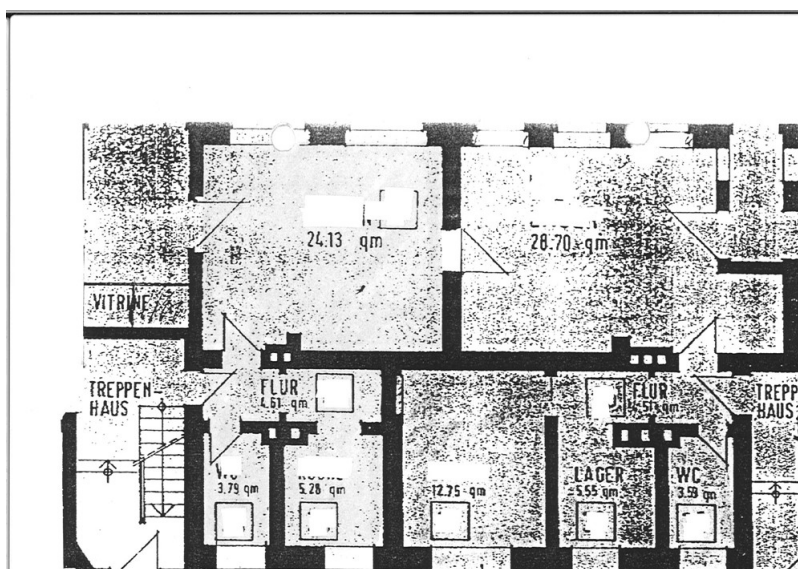
### Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 23214020 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23214020 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## Ein erster Eindruck

Errichten Sie Ihre Geschäftsräume an einer der am stärksten frequentierten Straßen Coburgs, in unmittelbarer Nähe zum Klinikum. Eine große Schaufensterfront lässt viel Licht in die Räumlichkeiten und schafft die Möglichkeit einer werbewirksamen Außendarstellung Ihres Unternehmens. Die drei großen Räume eignen sich optimal als Büro, Praxis oder Einzelhandel. Zusätzlich gibt es noch eine Toilette und Lagerflächen, die sich bspw. zu Personalräumen umgestalten lassen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 88 m<sup>2</sup>. Es gibt zwei separate Haupt- sowie zwei Hintereingänge. Diese Gewerberäume befinden sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshaus. Kundenparkplätze gibt es in zwei öffentlichen Parkhäusern, die nur wenige Schritte entfernt sind.



Objektnummer: 23214020 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in der Ketschendorfer Straße, welche täglich von mehrere hundert Fahrzeugen befahren wird. Die Lage ist optimal für Gewerbetreibende / Dienstleister, die von der unmittelbaren Nähe zum Klinikum profitieren. Coburg ist eine lebendige Stadt mit Zukunft, die seit 2005 den Beinamen „Europastadt“ trägt. Die Vergangenheit zeigt sich in der bezaubernden Altstadt mit ihrem malerischen Marktplatz. Als eines der wirtschaftlichen Zentren Bayerns weist Coburg eine hohe Dichte der unterschiedlichsten Unternehmen auf. Die Fachhochschule genießt internationales Ansehen. Die Infrastruktur ist hervorragend. Über die A73 haben Sie eine sehr gute Nord- /Südanbindung nach Erfurt und Bamberg. Mehrmals täglich halten ICE-Züge zur Weiterfahrt nach Berlin und München.

Objektnummer: 23214020 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.9.2030. Endenergieverbrauch beträgt 188.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Objektnummer: 23214020 - 96450 Coburg – Ketschendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander J. N. Petrich

---

Judengasse 18 Coburg  
E-Mail: [coburg@von-poll.com](mailto:coburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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