

Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

# Schicke Maisonette mit zwei Balkonen

Property ID: 24214005



PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5

Property ID: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## At a glance

Property ID	24214005
Living Space	ca. 105 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1995
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	299.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	112.42 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.10.2027	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## The property



Property ID: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## The property



Property ID: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## The property



Property ID: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## The property





Property ID: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## The property



Property ID: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## The property



Property ID: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## The property

**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**

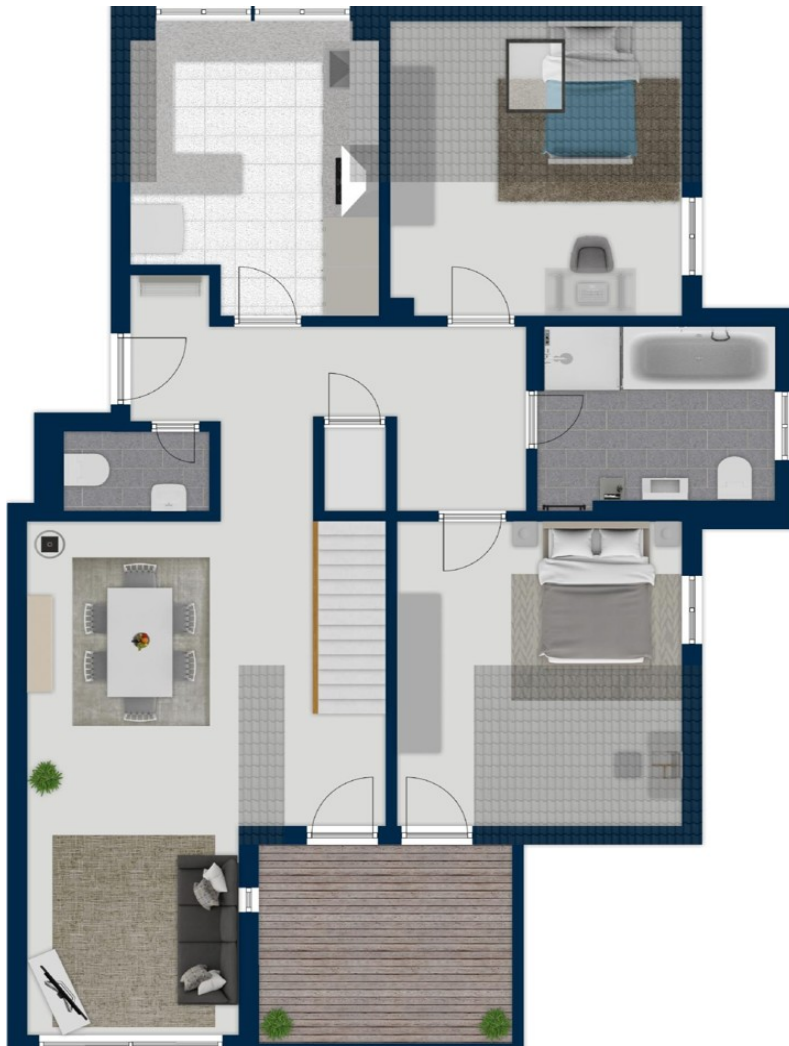
**Finden Sie Ihre Immobilie.**

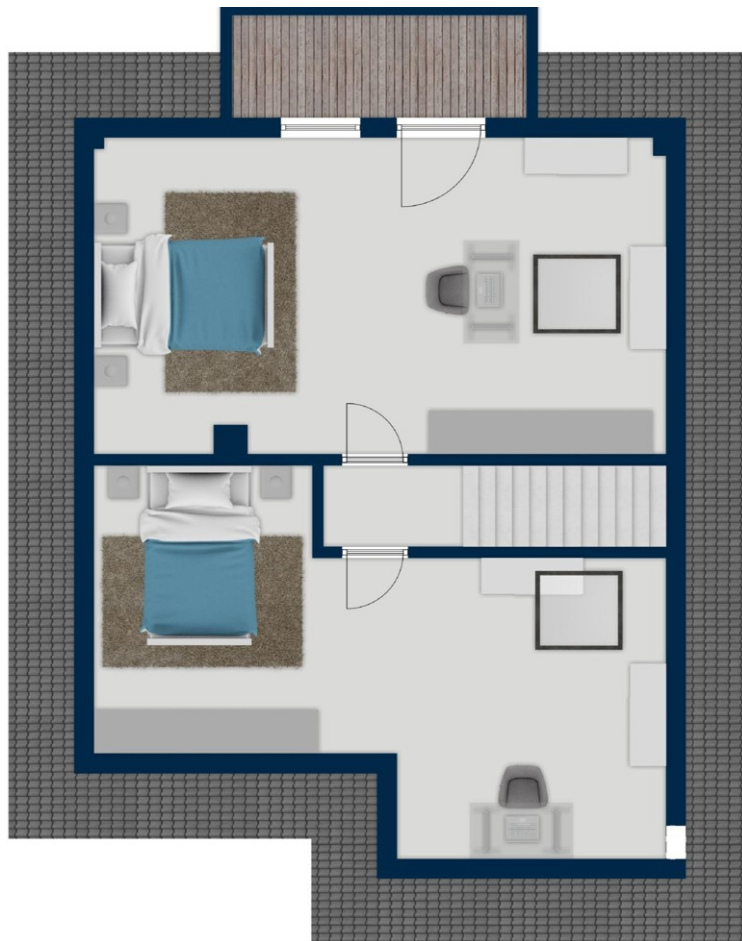
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## A first impression

Die schicke Maisonette-Wohnung besticht durch Ihren großzügigen, offenen Grundriss. Die fünf Zimmer bieten Familien oder Paaren mit hohem Platzbedarf ausreichend Wohnraum. Der besondere Clou: Es gibt zwei Balkone. Der Balkon am Studio im Dachgeschoss ist nach Süd-Westen ausgerichtet und bieten einen tollen Blick in die Itzauen. Vom Wohn-Esszimmer haben Sie direkten Zugang zum großen Balkon. Hier können Sie spektakuläre Sonnenuntergänge erleben. Über die Jahre wurde die Wohnung stets in einem sehr gepflegten Zustand gehalten: Dachfenster mit elektrischen Rollos 2022, Bodenbeläge 2022, Innentüren 2022, Innenwände gestrichen 2022, Innentreppe 2022, Böden der Balkone 2010, Küchengeräte 2018 - 2022. Die Highlights der Immobilie: + sehr gepflegt + zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen über die Jahre + moderner, offener Grundriss auf zwei Ebenen + Schicke Einbauküche + Abstellraum in der Wohnung + zwei Balkone + Jalousien an fast allen Fenstern + neue Dachfenster mit elektrischen Rollos + großzügiges Badezimmer mit Tageslicht + Gästetoilette + Kellerraum + Einzelgarage + Stellplatz Die gepflegte Wohnanlage aus dem Jahre 1995 besteht aus sechs Wohneinheiten. Es wurden stets sinnvolle Investitionen zum Werterhalt getätigt. So wurde bspw. 2010 die Fassade gestrichen und 2021 die Gastherme modernisiert. Der Garten mit über 350m<sup>2</sup> steht den Bewohner gemeinsam zur Verfügung. Hier kann man z.B. ungestört grillen und Kinder haben Platz zum spielen. Klicken Sie unseren 360 Grad-Rundgang durch die Wohnung an:  
<https://tour.ogulo.com/JsXx>

Property ID: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## All about the location

Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Niederfüllbach. Die Dinge des täglichen Bedarfs, einen Allgemeinarzt sowie ein Fitnessstudio findet man in unmittelbarer Nähe. Über die A73 haben Sie eine sehr gute Nord- /Südanbindung nach Erfurt und Bamberg. Mehrmals täglich halten ICE-Züge in Coburg zur Weiterfahrt nach Berlin und München. Der Stadtbus fährt im Halbstundentakt von und nach Coburg. Mit dem Fahrrad ist man auf einem gut ausgebautem Radweg in wenigen Minuten in der Innenstadt von Coburg.

Property ID: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.10.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.42 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.



Property ID: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)