

Coburg / Neuses – Neuses

# Gepflegte Liegenschaft zur multifunktionalen Nutzung

Property ID: 24214035



PURCHASE PRICE: 635.000 EUR • ROOMS: 17 • LAND AREA: 634 m<sup>2</sup>

Property ID: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

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

Property ID: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## At a glance

Property ID	24214035	Purchase Price	635.000 EUR
Rooms	17	Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1945	Modernisation / Refurbishment	2016
		Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 522 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 440 m <sup>2</sup>

Property ID: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	19.06.2027	Final Energy Demand	155.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1945

Property ID: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## The property



Property ID: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## The property



Property ID: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## The property



Property ID: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## The property





Property ID: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## The property



Property ID: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## The property



Property ID: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## The property



Property ID: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

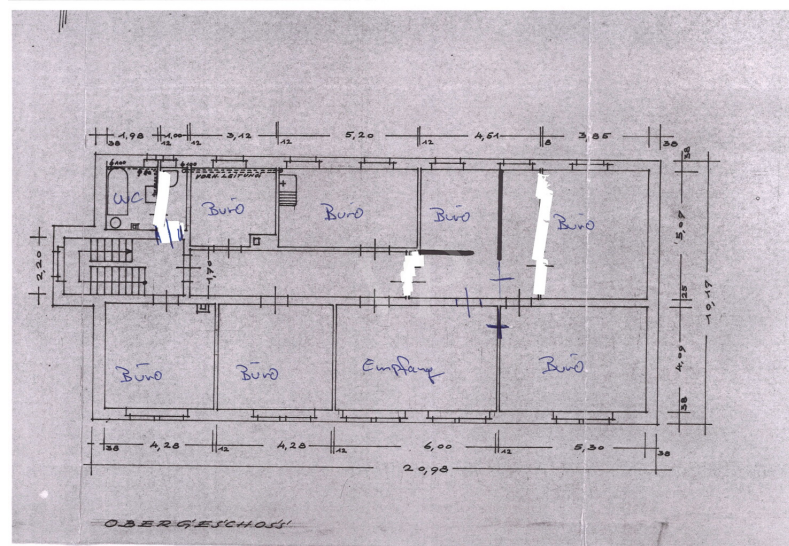
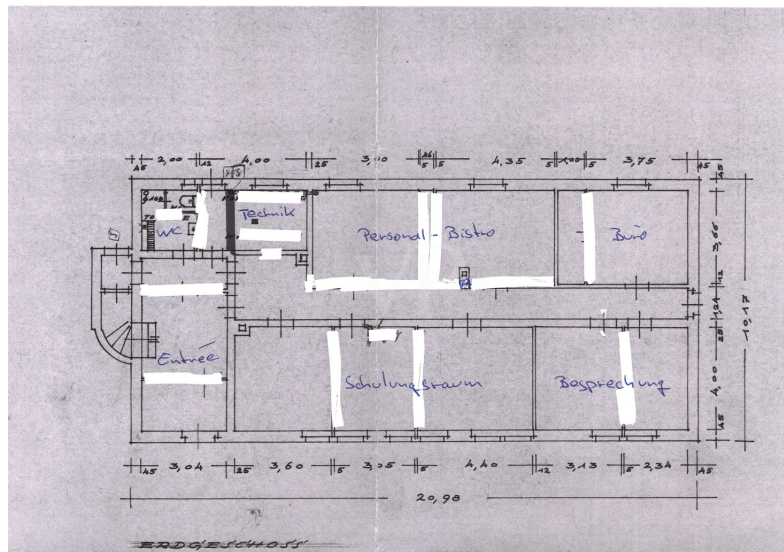
## The property





Property ID: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## 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: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## A first impression

Das Ursprungsbaujahr des repräsentativen Anwesens ist 1945. In den Jahren 1999 / 2000 wurde es umfassend saniert und in den Folgejahren stets in gut in Schuss gehalten. Zuletzt wurde die Immobilie primär gewerblich genutzt. Der Dachboden war in der Vergangenheit zum Teil als Wohnraum ausgebaut, müsste dazu aber erst wieder ertüchtigt werden. Die großzügige Raumaufteilung mit viel Tageslicht schafft eine sehr angenehme Atmosphäre. Der Keller ist trocken und bietet viel Stauraum bspw. als Archiv. Im Hinterhof befinden sich PKW-Stellplätze und eine Grünfläche.

Property ID: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## All about the location

Die Liegenschaft befindet sich im Stadtteil Neues - unweit der Firma Kaeser. Der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut. Ein Regionalbahnhof sowie eine Stadtbushaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe. 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.



Property ID: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2027. Endenergiebedarf beträgt 155.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1945. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## 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)