

Coburg – Neuses

# Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung in einzigartigem Villenanwesen

Property ID: 24214017



PURCHASE PRICE: 1.085.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 181 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

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

Property ID: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## At a glance

Property ID	24214017	Purchase Price	1.085.000 EUR
Living Space	ca. 181 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Projected
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 22 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Power Source	Air-to-water heat pump
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## The property





Property ID: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## The property



Property ID: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## The property





Property ID: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## The property





Property ID: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## The property



Property ID: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## The property





Property ID: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## The property





Property ID: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## The property



**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)

Property ID: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## The property



**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: 24214017 - 96450 Coburg – 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: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## A first impression

Das einzigartige Refugium, ist ein Neubauprojekt in einer der beliebtesten Lagen Coburgs. Es spricht Menschen im besten Alter an, die ihre Ansprüche an maximale Lebensqualität ihres privaten Wohnumfelds erfüllt haben möchten. Hier finden Sie höchste Privatsphäre in einer homogenen Eigentümergemeinschaft mit nur drei Parteien. Das durchdachte Konzept berücksichtigt Ökologie, Nachhaltigkeit, modernste Energie- und Gebäudetechnik (KfW 40 Plus), bei eleganter Architektur. Diese Ausstattungshighlights bietet Ihnen die 4-Zimmer-Wohnung: \* Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und ca. 35 m<sup>2</sup> im Gartengeschoss \* Moderner, barrierearmer und offener Grundriss (Änderungen sind möglich) \* Sehr helle Räume, Raumhöhe bis ca. 2,68 m, größtenteils bodentiefe Fenster \* Großzügiges Badezimmer mit bodenebener Dusche und Badewanne \* Gäste WC, optionales Gästebad \* Großes Entree mit Garderobe \* Hauswirtschaftsraum \* Abstellraum im Keller \* Gästezimmer auf der Gartenebene \* Terrasse in Süd-West-Ausrichtung mit Gartenanteil \* Aufzug vom Erdgeschoss in das Gartengeschoss In dem gleichen Anwesen bieten wir auch eine 3-Zimmer Wohnung mit ca. 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche an. Projektiert, geplante Fertigstellung 4. Quartal 2025.

Property ID: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## Details of amenities

### Ausstattung

- \* Raumhöhe ca. 2,68 Meter
- \* Echtholz Fußboden in Wohn- und Schlafräumen, moderne Fliesen in den Feuchträumen
- \* Holz- / Alufenster mit Dreifachverglasung, Kunststoff- / Alufenster im Gartengeschoss
- \* Große Badezimmer mit bodenebener Dusche und Wanne
- \* Elektrische Raffstores und elektrische Rollos
- \* Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten der Innenausstattung und der Grundrisse
- \* Personenaufzug

### Bauweise & Haustechnik

- \* Hocheffizientes und ökologisches Niedrigenergiehaus KfW 40 Plus
- \* CO2 speicherndes Gebäude in Holzrahmenbauweise mit Zellulose / Holzfaserdämmung
- \* Diffusionsoffener Wandaufbau ohne Folien
- \* Separate Installationsebene
- \* Luft-Wasser-Wärmepumpe mit integrierter Kühlfunktion
- \* Automatisches Belüftungssystem mit Wärmerückgewinnung
- \* PV-Anlage mit Speichersystem zur weitgehend autarken Energieversorgung
- \* Verwendung regionaler Werkstoffe
- \* Regenwasserzisterne
- \* Bauausführung durch renommiertes Unternehmen



Property ID: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## All about the location

Das exklusive Dreifamilienhaus entsteht in einer der beliebtesten Wohnlagen Coburgs. \* Weitläufiges, zum Teil naturbelassenes Grundstück auf ca. 1.900 m<sup>2</sup> \* Reines Wohngebiet mit ruhigem, homogenem Umfeld \* Im Norden grenzt direkt der Callenberger Forst \* Das Schloss Callenberg, das Naturschutzgebiet Goldbergsee erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß \* Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür \* Sehr gute Anbindung an den ÖPNV \* Die Dinge des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken befinden sich einem Radius von ca. 2km. 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. Coburg bietet Familien, ebenso wie Singles, Paaren oder Senioren ein attraktives Gastronomie-, Kultur- und Freizeitangebot. 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: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## Other information

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Property ID: 24214017 - 96450 Coburg – 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)