

Coburg – Neuses

# Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung in einzigartigem Villenanwesen

CODE DU BIEN: 24214017



PRIX D'ACHAT: 1.085.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 181 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24214017
Surface habitable	ca. 181 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1

Prix d'achat	1.085.000 EUR
Type	Appartement
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Projeté
Surface de plancher	ca. 22 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

CODE DU BIEN: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## La propriété



CODE DU BIEN: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## La propriété



CODE DU BIEN: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## La propriété



CODE DU BIEN: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## La propriété





CODE DU BIEN: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## La propriété



CODE DU BIEN: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## La propriété



CODE DU BIEN: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## La propriété



CODE DU BIEN: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## Une première 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.



CODE DU BIEN: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## Détails des commodités

### 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

CODE DU BIEN: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## Plus d'informations

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

CODE DU BIEN: 24214017 - 96450 Coburg – Neuses

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander J. N. Petrich

---

Judengasse 18 Cobourg  
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)