

Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

Schicke Maisonette mit zwei Balkonen

????????? ??????????: 24214005



???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 105 m² • ?????????: 5

??????? ?????????: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ???????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

?? ??? ??????

???????? ??????????	24214005	????? ???????	299.000 EUR
?????????????	ca. 105 m ²	?????????????	???????????
????????	2	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
????????????? ??? ?????????????	3		
?????????????	1	????????????????????? ???????	ca. 0 m ²
????? ??????????????	1995	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????		

???????? ??????????: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	?????????	112.42 kWh/m ² a
??????????????	25.10.2027	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

??????? ???????: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

?? ????????



??????? ???????: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

?? ????????



??????? ???????: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

?? ????????



???????? ??????????: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

?? ?????????



??????? ???????: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

?? ????????



??????? ???????: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

?? ????????



???????? ??????????: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

?? ?????????



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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

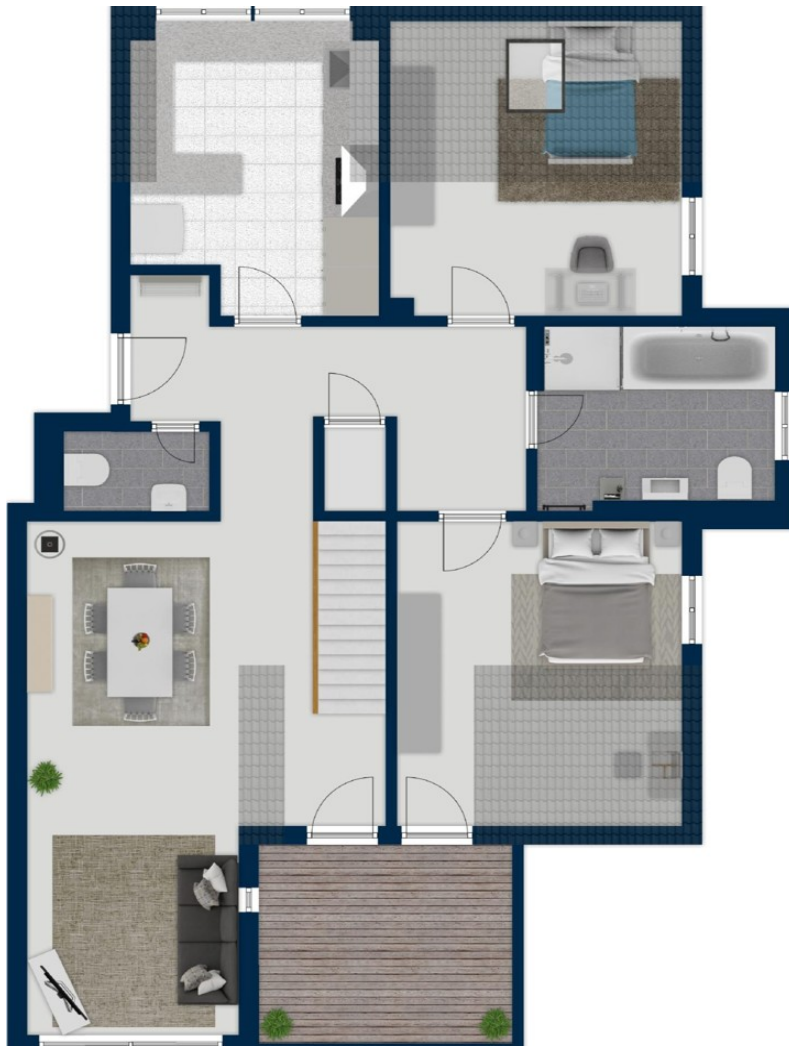
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

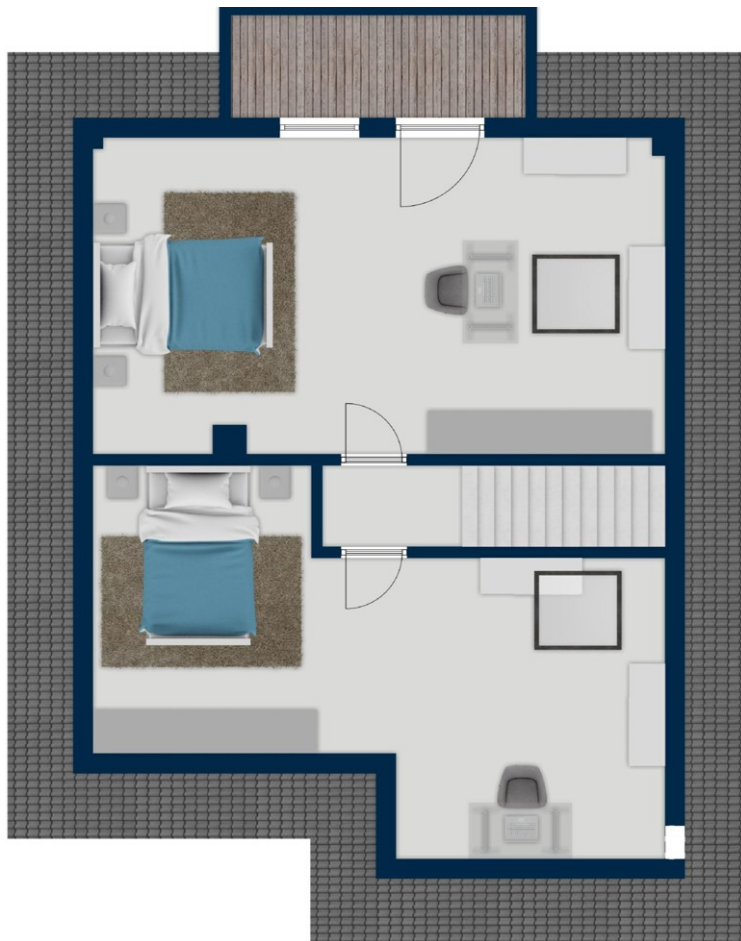
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ????????: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

??? ?????? ???????????

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 350m² 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>

??????? ?????????: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ?????????: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.10.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 112.42 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Alexander J. N. Petrich

Judengasse 18 Coburg
E-Mail: coburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com