

Coburg – Neuses

# Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in einzigartigem Villenanwesen

????????? ??????????: 24214027



???? ??????: 835.000 EUR • ??????????: ca. 139 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ??????????: 24214027 - 96450 Coburg – Neuses

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

???????? ??????????: 24214027 - 96450 Coburg – Neuses

?? ??? ??????

???????? ??????????	24214027	????? ???????	835.000 EUR
????????????	ca. 139 m <sup>2</sup>	????????????	????????????
????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	2	???????????????????? ??????	ca. 27 m <sup>2</sup>
		??????	????????, WC ????????????

???????? ??????????: 24214027 - 96450 Coburg – Neuses

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

???????????	?????????????
???????????	???????????
????? ????????????	?????? ??????????????
	????? / ??????

???????? ??????????: 24214027 - 96450 Coburg – Neuses

?? ?????????





???????? ??????????: 24214027 - 96450 Coburg – Neuses

?? ?????????



???????? ??????????: 24214027 - 96450 Coburg – Neuses

?? ?????????





???????? ??????????: 24214027 - 96450 Coburg – Neuses

?? ?????????





???????? ??????????: 24214027 - 96450 Coburg – Neuses

?? ?????????



???????? ??????????: 24214027 - 96450 Coburg – Neuses

?? ?????????





???????? ??????????: 24214027 - 96450 Coburg – Neuses

?? ?????????



???????? ??????????: 24214027 - 96450 Coburg – Neuses

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com



???????? ?????: 24214027 - 96450 Coburg – Neuses

?? ????????



**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)

???????? ?????: 24214027 - 96450 Coburg – Neuses

??????



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

??????? ???????: 24214027 - 96450 Coburg – Neuses

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

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 3-Zimmer-Wohnung: \* Wohnfläche: ca. 114 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und ca. 25 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 4-Zimmer Wohnung mit ca. 181 m<sup>2</sup> Wohnfläche an. Projektiert, geplante Fertigstellung 4. Quartal 2025.

??????? ???????: 24214027 - 96450 Coburg – Neuses

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

#### 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



??????? ???????: 24214027 - 96450 Coburg – Neuses

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

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.

???????? ??????????: 24214027 - 96450 Coburg – Neuses

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

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

???????? ??????????: 24214027 - 96450 Coburg – Neuses

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

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

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)