

Meeder – Coburg Landkreis West

# Wohn- und Geschäftshaus - die perfekte Mischung aus Kapitalanlage und Eigennutzung

CODICE OGGETTO: 24214705

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • VANI: 13

**CODICE OGGETTO: 24214705 - 96484 Meeder – Coburg Landkreis West**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24214705 - 96484 Meeder – Coburg Landkreis West

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24214705	Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Vani	13	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Anno di costruzione	1991	Superficie commerciale	ca. 273 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	12 x Carport	Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie commerciale	ca. 273.53 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 273 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24214705 - 96484 Meeder – Coburg Landkreis West

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.11.2034	Consumo energetico	200.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

CODICE OGGETTO: 24214705 - 96484 Meeder – Coburg Landkreis West

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

*Secret Sale*

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

**CODICE OGGETTO: 24214705 - 96484 Meeder – Coburg Landkreis West**

## Una prima impressione

Die Finanzierung dieses Anwesen bezahlt sich praktisch von selbst denn dieses Anwesen ist die perfekte Kapitalanlage oder eine Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage. Aktuell wird das Erdgeschoss als Gewerbe genutzt. Hier ist eine Fläche von ca. 147 qm geboten. Es umfasst einen zentralen Empfangsbereich sowie mehrere drumherum liegende, großzügige Räume. Vor dem Haus stehen mehrere Carportstellplätze zur Verfügung. Den Räumlichkeiten schließt sich ein gepflegter Garten an, der von aussen nicht einsehbar ist. Privatsphäre ist hier garantiert. Eine Nutzungsänderung zu einer 147 qm großen Wohnung für eine Familie mit bis zu 5 Kindern ist hier absolut denkbar. Im Dachgeschoss des gepflegten Anwesens befinden sich eine aktuell nicht vermietete ca. 36 qm große 1-Zimmer Einliegerwohnung sowie zwei weitere Räume mit großem Toilettenraum, die für das Gewerbe genutzt werden können oder evtl. auch als zweites ca. 56 qm großes Appartement umfunktioniert werden könnten. Auf den Dächern des Anwesens und der zwei Carports ist eine Photovoltaikanlage mit 20 kWp verbaut, die zusätzlich eine rentable Einnahmequelle schafft. Gesamtfläche: ca. 238 qm Grundstücksfläche: ca. 800 qm Erdgeschoss: Nutzfläche ca. 147 qm Dachgeschoss: Nutzfläche ca. 56 qm und ca. 36 qm Wohnfläche 1-Zimmer Einliegerwohnung bestehend aus Wohn-/Schlafraum, Küche, Dusche/WC und Flur Archiv + Abstellraum + Toilette Kellergeschoss: Nutzfläche ca. 35 qm

**CODICE OGGETTO: 24214705 - 96484 Meeder – Coburg Landkreis West**

## Tutto sulla posizione

Lage Dieses Anwesen befindet sich am Ortsrand einer idyllischen Gemeinde im westlichen Landkreis Coburg, Oberfranken, die sich durch ihre ruhige, ländliche Atmosphäre auszeichnet. Durch die hervorragende Anbindung an die Autobahn A73 ist dieser Ort dennoch auch für Pendler perfekt zum Leben. Die Stadt Coburg ist innerhalb weniger Minuten mit dem stündlich fahrenden Zug und dem mehrmals täglich fahrenden Bus erreichbar. Von Coburg aus gibt es regelmäßig ICE Verbindungen in sämtliche Richtungen. Durch eine gute Mischung aus Natur und Nähe zu urbanen Zentren wird eine hohe Lebensqualität geboten. Der großzügige, ländliche Raum mit ausgedehnten Wäldern und Wiesen lädt zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren ein. Außerdem gibt es wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten. Die Gemeinde ist bekannt für eine lebendige Gemeinschaft mit traditionellen Festen und Veranstaltungen.

**CODICE OGGETTO: 24214705 - 96484 Meeder – Coburg Landkreis West**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 200.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist G.



CODICE OGGETTO: 24214705 - 96484 Meeder – Coburg Landkreis West

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander J. N. Petrich

---

Judengasse 18 Coburgo  
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)