

Meeder – Coburg Landkreis West

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

Número da propriedade: 24214705

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PREÇO DE COMPRA: 375.000 EUR • QUARTOS: 13

Número da propriedade: 24214705 - 96484 Meeder – Coburg Landkreis West

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24214705 - 96484 Meeder – Coburg Landkreis West

## Numa vista geral

Número da propriedade	24214705	Preço de compra	375.000 EUR
Quartos	13	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ano de construção	1991		
Tipo de estacionamento	12 x Car port	Área total	ca. 273 m <sup>2</sup>
		Tipo de construção	Sólido
		Área comercial	ca. 273.53 m <sup>2</sup>
		Área arrendáve	ca. 273 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 24214705 - 96484 Meeder – Coburg Landkreis West

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	06.11.2034	Procura final de energia	200.70 kWh/m²a
		Classificação energética	G
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1991

Número da propriedade: 24214705 - 96484 Meeder – Coburg Landkreis West

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

*Secret Sale*

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

Número da propriedade: 24214705 - 96484 Meeder – Coburg Landkreis West

## Uma primeira impressão

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

Número da propriedade: 24214705 - 96484 Meeder – Coburg Landkreis West

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24214705 - 96484 Meeder – Coburg Landkreis West

## Outras informações

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.



Número da propriedade: 24214705 - 96484 Meeder – Coburg Landkreis West

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)