

Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## Schicke Maisonette mit zwei Balkonen

*Número de propiedad: 24214005*



PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 105 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## De un vistazo

Número de propiedad	24214005
Superficie habitable	ca. 105 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Piso	2
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1995
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	299.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	GAS	Consumo de energía final	112.42 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	25.10.2027	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## La propiedad



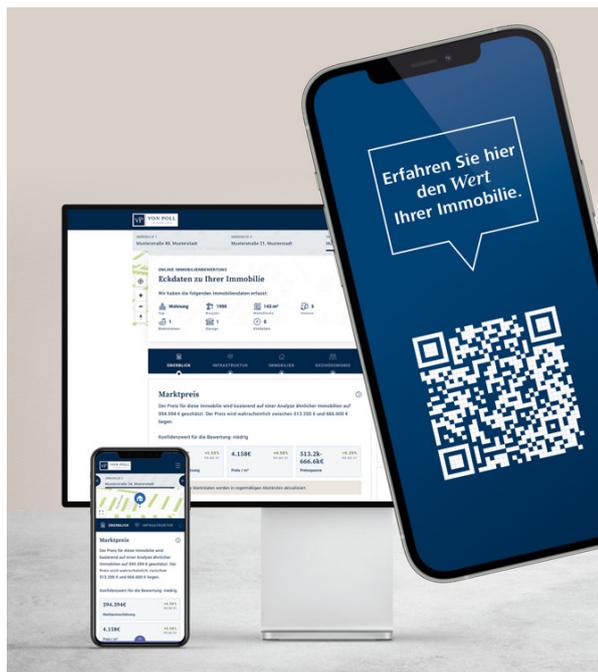
Número de propiedad: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## La propiedad



**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)



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

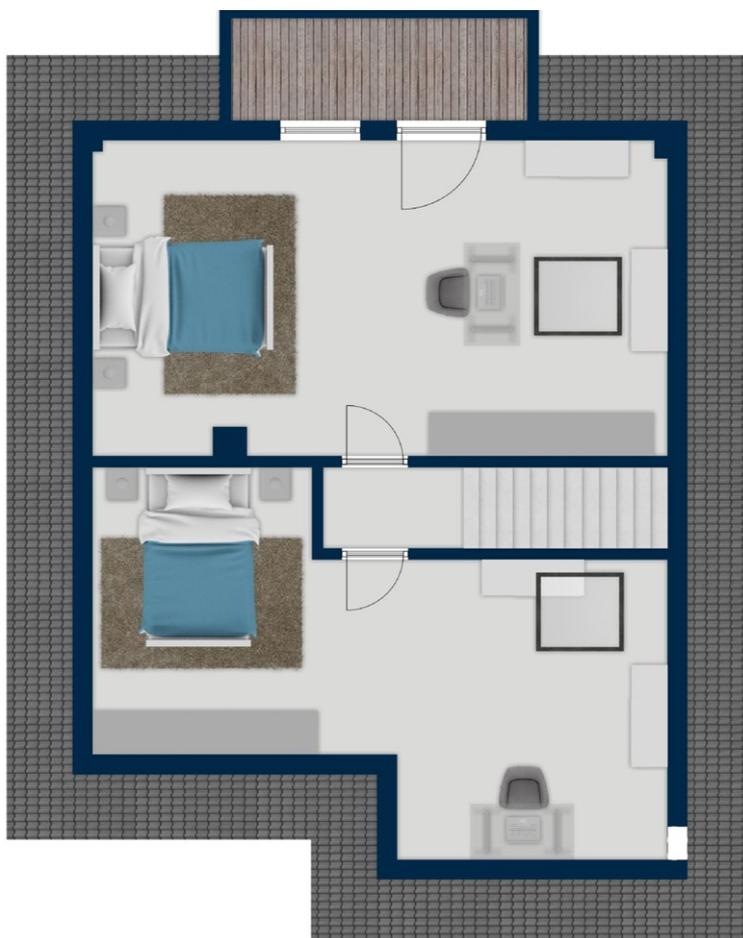
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## Una primera impresión

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 350m<sup>2</sup> 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>

Número de propiedad: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.10.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.42 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 24214005 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona 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)