

Coburg / Neuses – Neuses

# Gepflegte Liegenschaft zur multifunktionalen Nutzung

Número da propriedade: 24214035



PREÇO DE COMPRA: 635.000 EUR • QUARTOS: 17 • ÁREA DO TERRENO: 634 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

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

Número da propriedade: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## Numa vista geral

|                       |          |                             |                                                                           |
|-----------------------|----------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 24214035 | Preço de compra             | 635.000 EUR                                                               |
| Quartos               | 17       | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ano de construção     | 1945     | Modernização / Reciclagem   | 2016                                                                      |
|                       |          | Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
|                       |          | Área útil                   | ca. 522 m²                                                                |
|                       |          | Área arrendáve              | ca. 440 m²                                                                |

Número da propriedade: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                          |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo       | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Certificado Energético válido até | 19.06.2027 | Procura final de energia                                 | 155.00 kWh/m²a           |
| Aquecimento                       | Petróleo   | Classificação energética                                 | E                        |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1945                     |

Número da propriedade: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## O imóvel





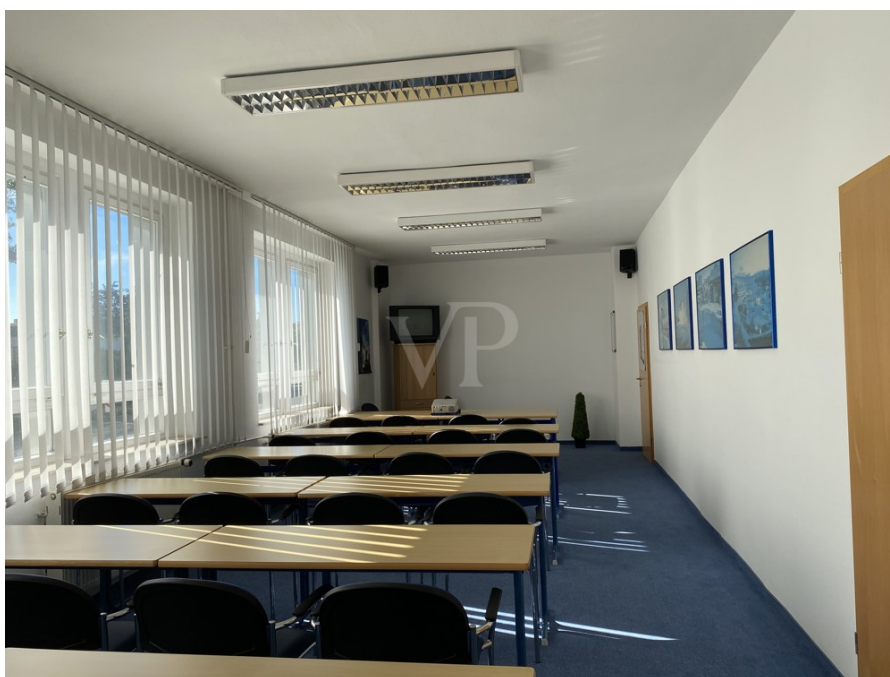
Número da propriedade: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## O imóvel



Número da propriedade: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## O imóvel



Número da propriedade: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## O imóvel





Número da propriedade: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## O imóvel



Número da propriedade: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## O imóvel



Número da propriedade: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## O imóvel





Número da propriedade: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## O imóvel





Número da propriedade: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## O imóvel



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

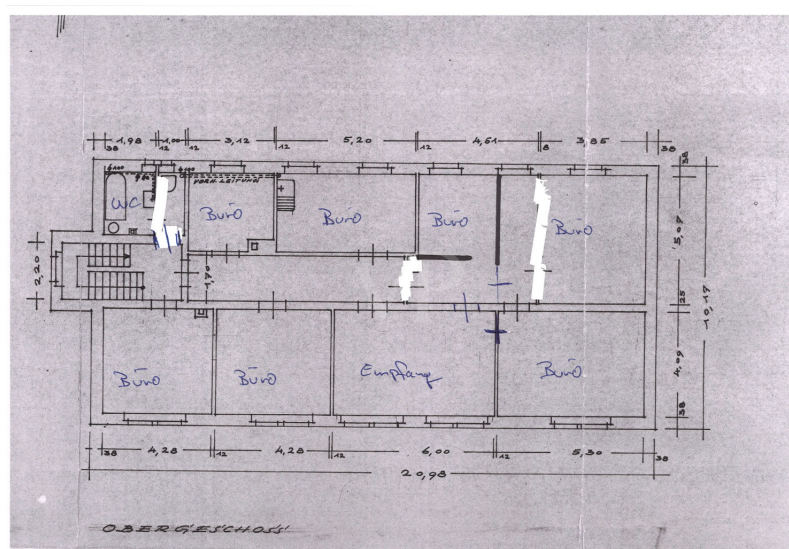
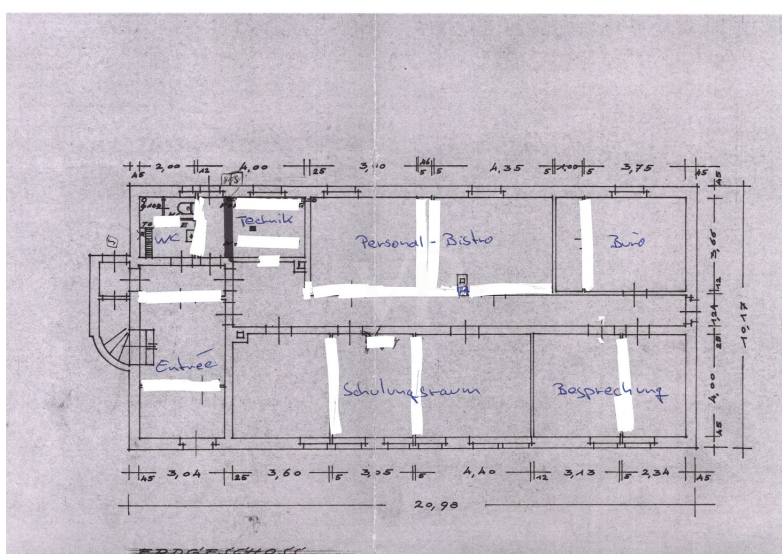
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Número da propriedade: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## Uma primeira impressão

Das Ursprungsbaupjahr des repräsentativen Anwesens ist 1945. In den Jahren 1999 / 2000 wurde es umfassend saniert und in den Folgejahren stets in gut in Schuss gehalten.

Zuletzt wurde die Immobilie primär gewerblich genutzt. Der Dachboden war in der Vergangenheit zum Teil als Wohnraum ausgebaut, müsste dazu aber erst wieder ertüchtigt werden.

Die großzügige Raumaufteilung mit viel Tageslicht schafft eine sehr angenehme Atmosphäre.

Der Keller ist trocken und bietet viel Stauraum bspw. als Archiv.

Im Hinterhof befinden sich PKW-Stellplätze und eine Grünfläche.

Número da propriedade: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## Tudo sobre a localização

Die Liegenschaft befindet sich im Stadtteil Neues - unweit der Firma Kaeser.

Der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut. Ein Regionalbahnhof sowie eine Stadtbushaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Als eines der wirtschaftlichen Zentren Bayerns weist Coburg eine hohe Dichte der unterschiedlichsten Unternehmen auf. Die Fachhochschule genießt internationales Ansehen.

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.



Número da propriedade: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.6.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 155.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1945.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: 24214035 - 96450 Coburg / Neuses – Neuses

## Pessoa de contacto

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

Alexander J. N. Petrich

---

Judengasse 18, 96450 Coburg

Tel.: +49 9561 - 79 53 83 0

E-Mail: [coburg@von-poll.com](mailto:coburg@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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