

Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## Solides Wohn- und Geschäftshaus

*Número da propriedade: 25214005*



PREÇO DE COMPRA: 450.000 EUR • ÁREA: ca. 131 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 800 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

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

Número da propriedade: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25214005                                             |
| Área                   | ca. 131 m²                                           |
| Quartos                | 4                                                    |
| Quartos                | 3                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1972                                                 |
| Tipo de estacionamento | 4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                             |                                                                            |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 450.000 EUR                                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernização / Reciclagem   | 2000                                                                       |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                     |
| Área útil                   | ca. 400 m²                                                                 |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda                         |

Número da propriedade: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 75.87 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 21.04.2028          | Classificação energética                                 | C                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1972                              |

Número da propriedade: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## O imóvel





Número da propriedade: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## O imóvel



Número da propriedade: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## O imóvel





Número da propriedade: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## O imóvel





Número da propriedade: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## O imóvel



Número da propriedade: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## O imóvel



Número da propriedade: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## O imóvel



Número da propriedade: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## O imóvel





Número da propriedade: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## O imóvel



Número da propriedade: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## O imóvel



Número da propriedade: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## 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: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## Uma primeira impressão

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einem guten Zustand in interessanter Lage.

1982 wurde das Haus um das erste Ober- und das Dachgeschoss aufgestockt. Im Jahre 2000 erfolgte eine komplette Renovierung der Wohnung in der ersten Etage und eine Erweiterung um den XXL-Balkon. Der Grundriss ist offen und großzügig gestaltet.

Das Erdgeschoss wurde gewerblich genutzt. Mit überschaubarem Aufwand kann hier, sowie im Dachgeschoss weiterer Wohnraum entstehen.

Im Keller gibt es Lagerflächen, eine kleine Werkstatt, die Haustechnik und eine große Garage.

Das Anwesen befindet sich auf einem über 3.000 Quadratmeter großem, ebenem Grundstück. Das Grundstück würde bei einem Verkauf geteilt. Ca. 800 m<sup>2</sup> würden zu dem hier angebotenen Wohn- und Geschäftshaus gehören. Die anderen, ca 2.200 m<sup>2</sup> Bauland werden separat angeboten. Es gibt eine zweite Zufahrt.



Número da propriedade: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## Tudo sobre a localização

Ebersdorf ist Industrie- und Dienstleistungsstandort mit ca. 6.100 Einwohnern.

Der Ort liegt sehr verkehrsgünstig an der A 73 Nürnberg-Suhl. Über die B 303 ist die Gemeinde mit Coburg nach Westen und Kronach nach Osten verbunden.

Im regelmäßigen Takt verkehren Züge und Busse nach Coburg (ICE-Halt) sowie in die angrenzenden Gemeinden und Städte.

Ebersdorf hat eine Grund- und eine Mittelschule, sowie einen evangelischen und einen katholischen Kindergarten.

Das Alten- und Pflegeheim in der Ortsmitte beherbergt auch eine Kurzzeitpflege. In unmittelbarer Nähe der Liegenschaft ist eine Sozialstation des BRK untergebracht.

Zahlreiche Ärzte, Apotheken, Supermärkte, Bäcker- und Metzgereien stellen eine sehr gute örtliche Grundversorgung dar.

Número da propriedade: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 75.87 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25214005 - 96237 Ebersdorf bei Coburg – Coburg Landkreis Ost

## 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)