

Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

# Junges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in bevorzugter Lage

VP azonosító: 24214704

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 599.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 520 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## Áttekintés

VP azonosító	24214704
Hasznos lakótér	ca. 180 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	5
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	2012

Vételár	599.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

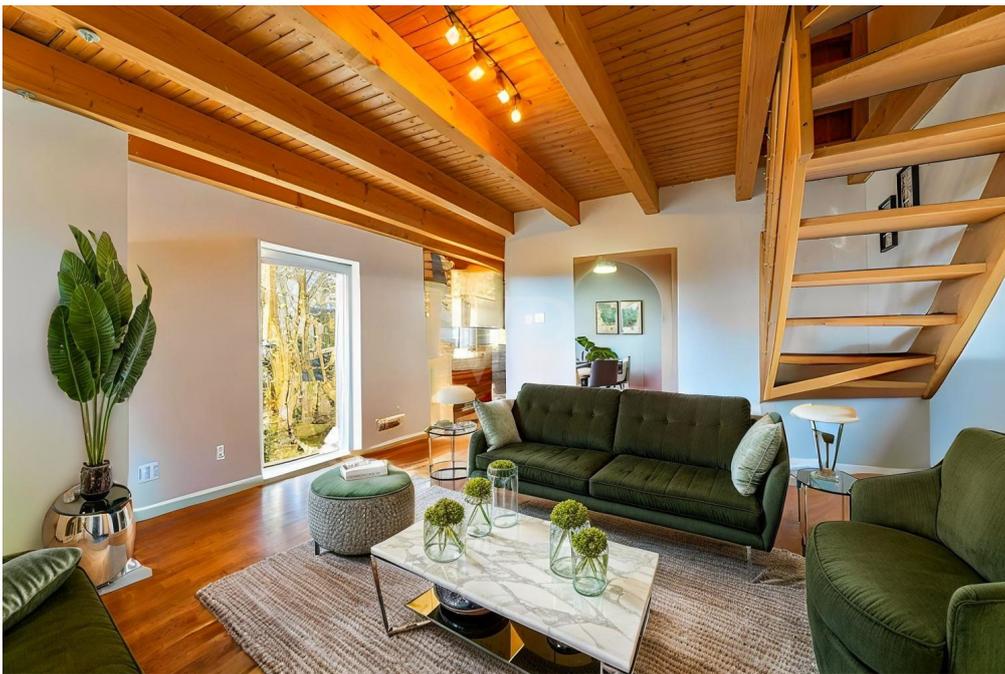
VP azonosító: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	95.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	21.01.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2012

VP azonosító: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## Az ingatlan



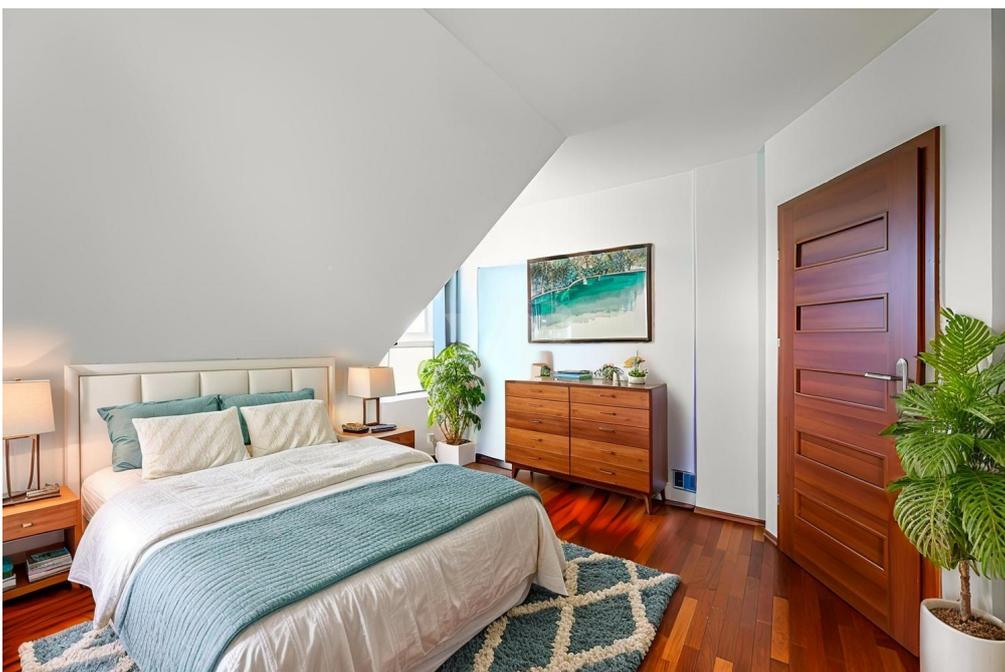
VP azonosító: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## Az ingatlan



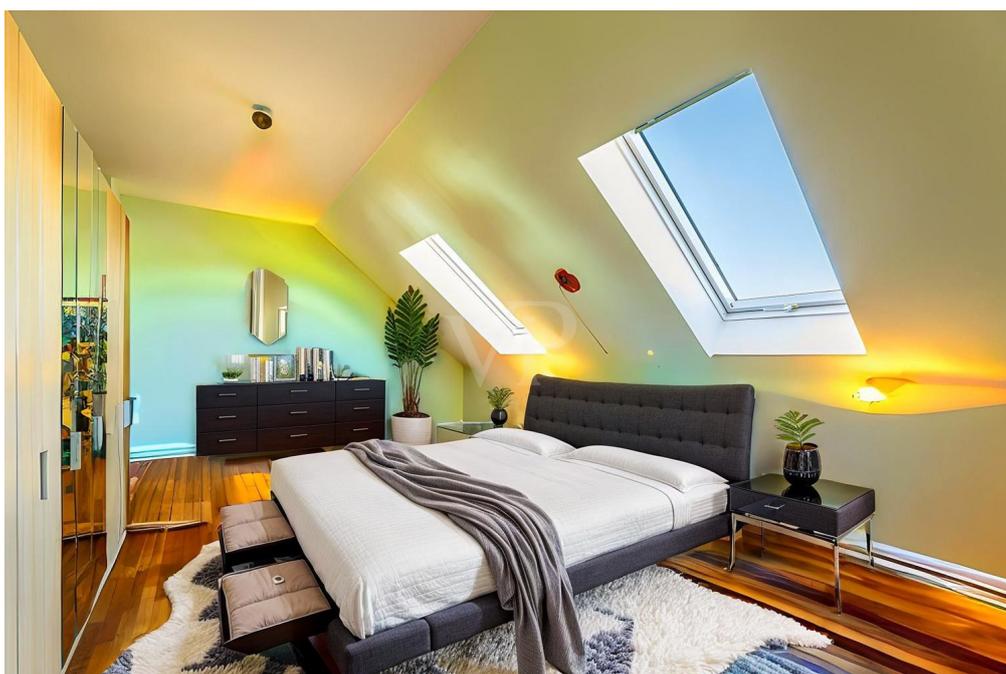
VP azonosító: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## Az ingatlan



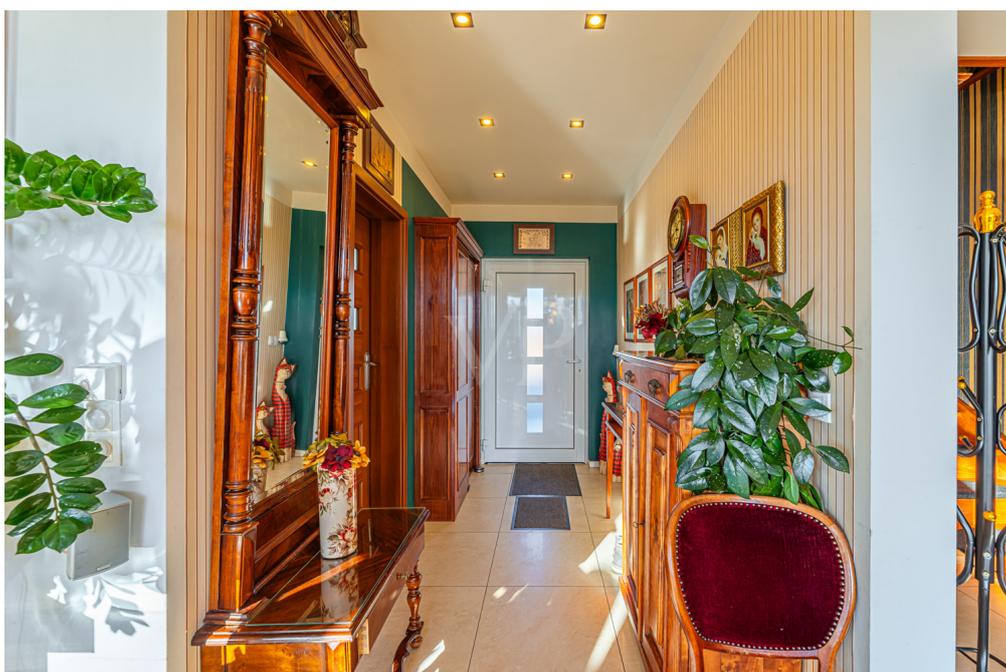
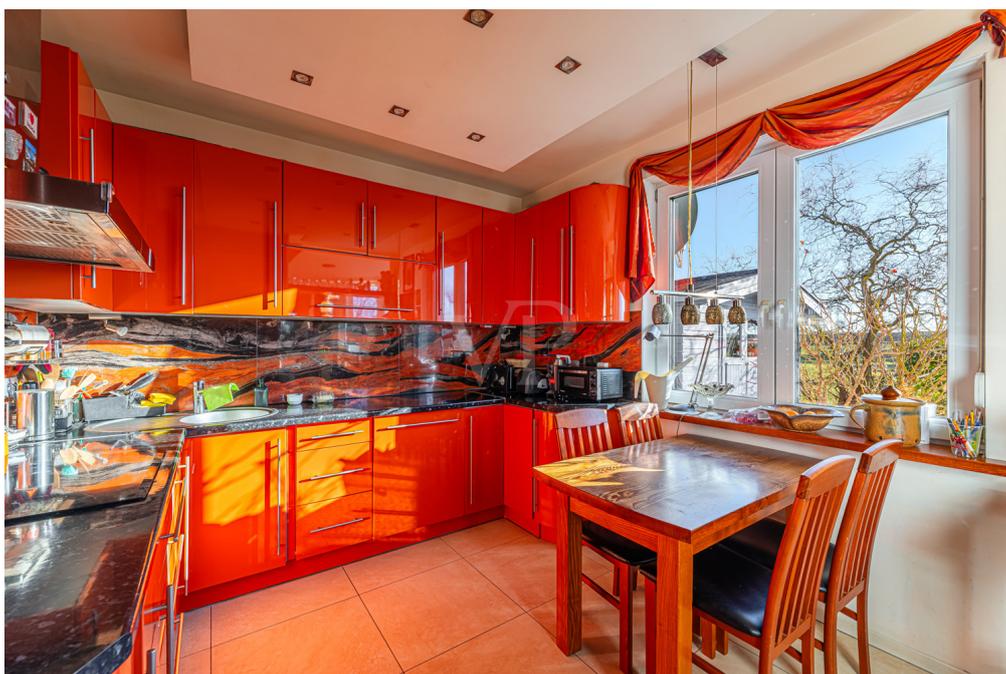
VP azonosító: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## Az ingatlan



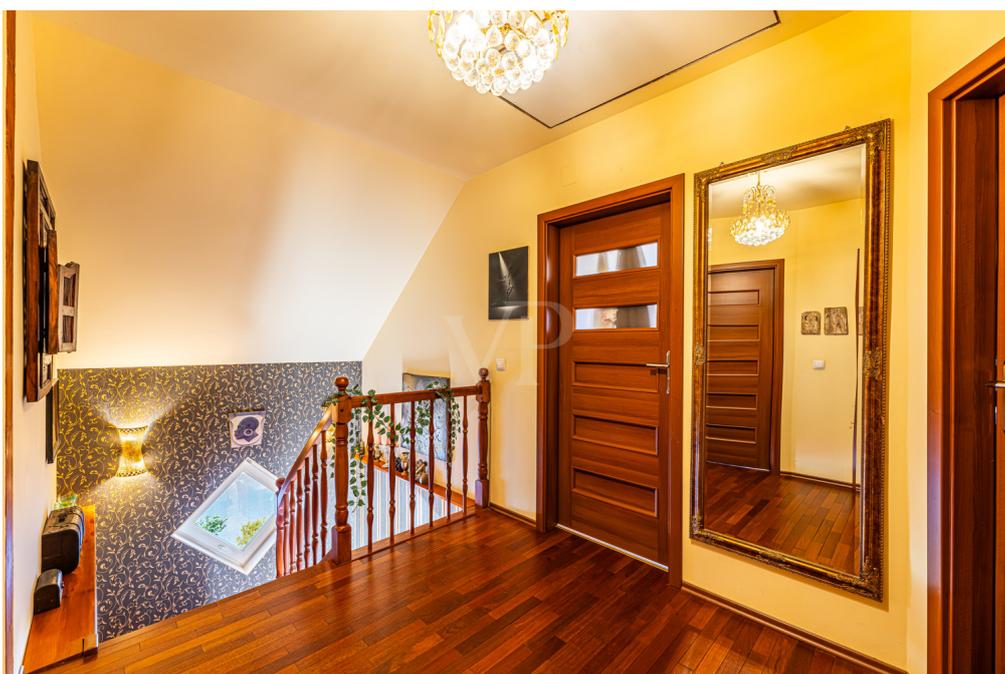
VP azonosító: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## Az also benyomás

Junges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in bevorzugter Lage

Auf ca. 180 qm Wohnfläche bezaubert dieses charmante Einfamilienhaus durch Helligkeit und Wärme.

Durch das geschmackvolle Farbkonzept und die einladende Atmosphäre wurde hier ein Ort geschaffen, der Lebensfreude und Herzlichkeit ausstrahlt.

Die Liebe zum Detail prägt jedes Zimmer und macht Ihr neues Zuhause zu etwas ganz Besonderem.

Dank der genialen Raumaufteilung und der angrenzenden ca. 40 qm großen Einliegerwohnung mit separatem Eingang, Terrasse und Pkw-Stellplatz, haben Sie hier Raum für viele Lebensmodelle - ob als Rückzugsort für die Familie, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder Vermietung - dieses Haus bietet viele Möglichkeiten.

Das ca. 520 qm große eingewachsene Grundstück, das absolute Privatsphäre garantiert, befindet sich am Ortsrand einer der besten Wohnlagen, wo Ruhe und Natur auf eine hervorragende Anbindung treffen. Genießen Sie die Vorzüge einer idyllischen, gehobenen Umgebung, ohne auf die Nähe der Stadt verzichten zu müssen, die in wenigen Minuten zu erreichen ist.

Der fantastische Ausblick in die Natur ist unverbaubar. Hier werden keine weiteren Gebäude entstehen.

Das Haus präsentiert sich in makellosem Zustand und ermöglicht einen Einzug ohne jeglichen Renovierungsbedarf.

Grundlegende Informationen und Highlights Einliegerwohnung:

Wohnfläche: ca. 40 qm auf 2 Ebenen

Zimmer: 2

Bad: 1

Terrasse

Pkw-Stellplatz

Kamin

Separater Eingang

## Grundlegende Informationen und Highlights Wohnhaus:

Baujahr: 2012

Grundstücksfläche: ca. 520 qm

Wohnfläche Haus: ca. 140 qm

Zimmer: 5

Bäder: 2

Carport

2 Stellplätze

Sehr gepflegter Zustand

Helle und farbenfrohe Wohnräume mit Tageslicht

Hochwertige Küche

Fußbodenheizung in den Fliesenbereichen

Hochwertiger Parkettboden im Obergeschoss

Dachboden mit großer Abstellfläche

Klimaanlage im Schlafzimmer

Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zum Garten

Eingewachsener Garten mit großem Gartenhäuschen

Garten mit Privatsphäre

Terrasse mit Süd-/Westausrichtung mit Markise

Terrasse mit Nordausrichtung vor dem Haus

Unverbaubare Ortsrandlage

Kamin

1 Carportstellplatz und 2 weitere Pkw-Stellplätze

Akustikwand zur anliegenden Einliegerwohnung

Solarvorrichtung vorhanden

Verfügbar nach Absprache bzw. Sommer 2025

Die Einrichtung einiger Bilder wurden mit KI abgeändert. Diese Bilder sind mit (KI) gekennzeichnet.

**VP azonosító: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld**

## Minden a helyszínrol

Dieses besondere Haus liegt am Ortsrand einer der begehrtesten Wohngegenden im Coburger Stadtteil Scheuerfeld.

Diese Lage bietet Ihnen das Beste aus zwei Welten - eine ruhige, naturnahe Umgebung und gleichzeitig eine optimale Erreichbarkeit von urbanen Einrichtungen und Infrastruktur. Eingebettet in eine grüne Umgebung genießen Sie hier eine idyllische Atmosphäre, während Sie gleichzeitig in nur 5 Minuten die Stadt erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Eine Bushaltestelle, von der Sie die Linien 1407 und 1403 direkt in das Stadtzentrum oder zum Hauptbahnhof von Coburg bringen, befindet sich nur wenige Meter von Ihrer Haustür entfernt. Vom Bahnhof Coburg aus gibt es regelmäßige ICE-Anbindungen in sämtliche Richtungen. Ebenso die Autobahn A73, die nach Nürnberg oder auch Erfurt führt, ist gleich um die Ecke.

Die Nähe zur Natur lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten im Grünen ein, sei es Wandern, Radfahren oder einfach nur Entspannen an der frischen Luft. Für Familien ist die Lage besonders attraktiv, da Kindergärten und Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe liegen und ganz bequem erreichbar sind.

VP azonosító: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 95.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

VP azonosító: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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