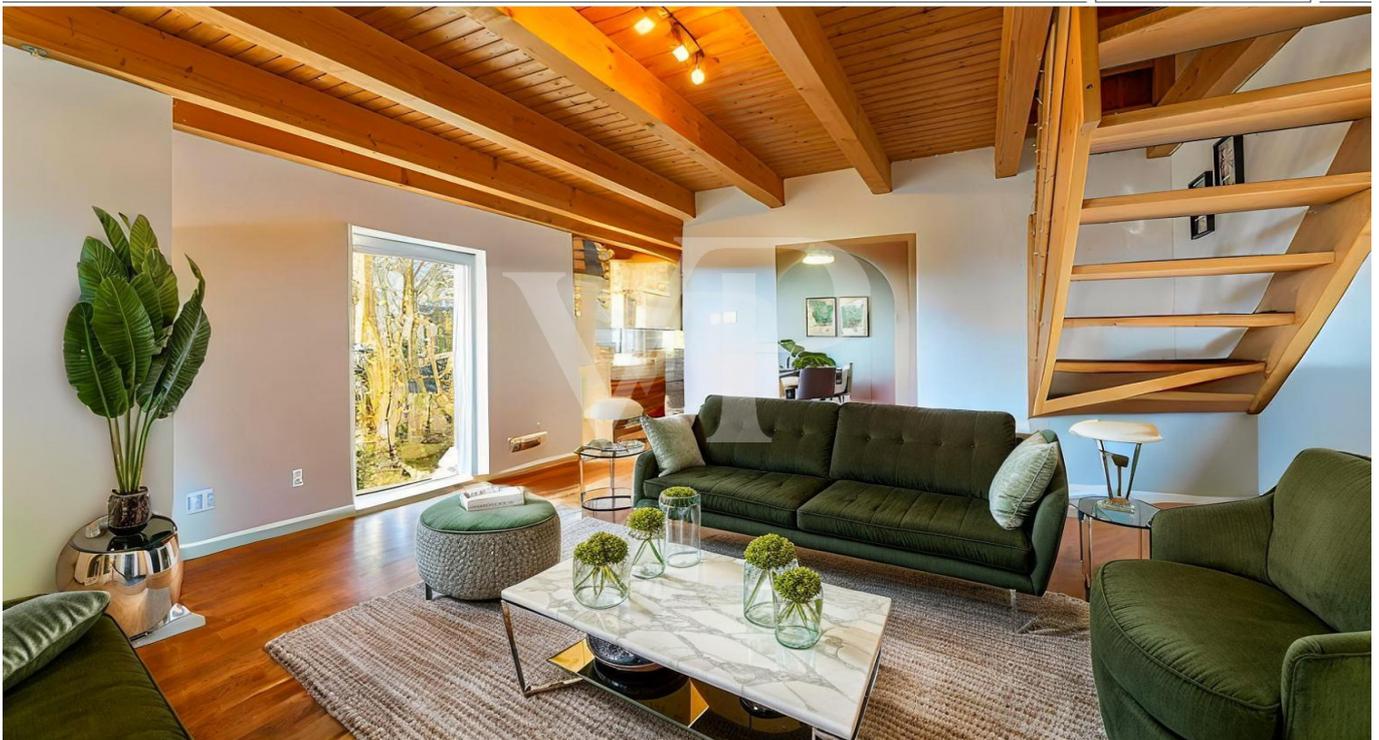


Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

# Junges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in bevorzugter Lage

**CODICE OGGETTO: 24214704**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 520 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24214704	Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Superficie netta	ca. 180 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune
Anno di costruzione	2012		

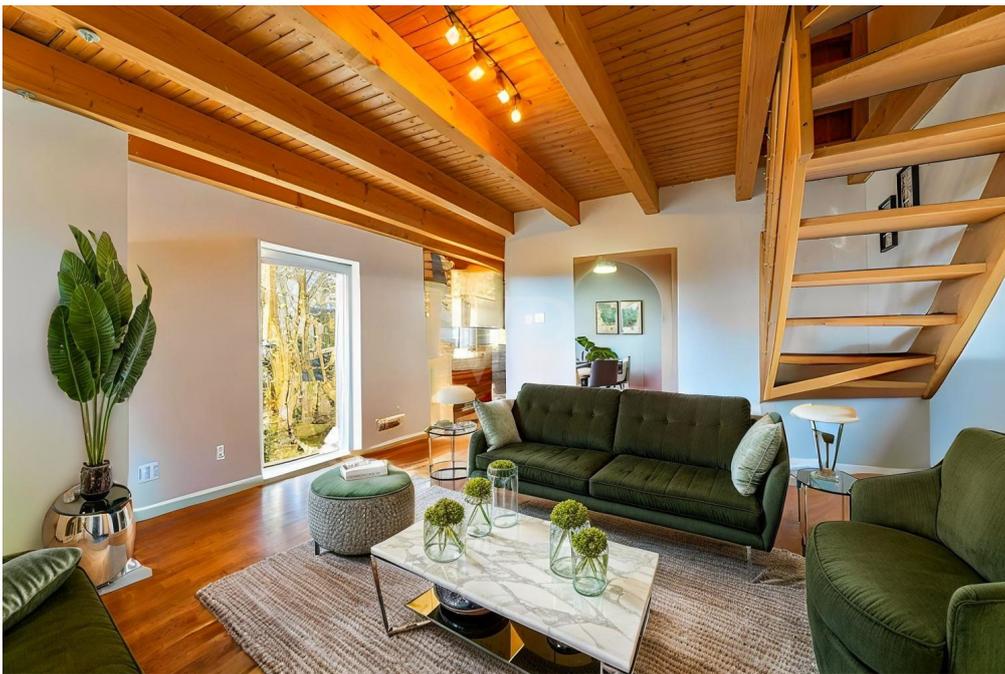
CODICE OGGETTO: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	95.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.01.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

CODICE OGGETTO: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## La proprietà



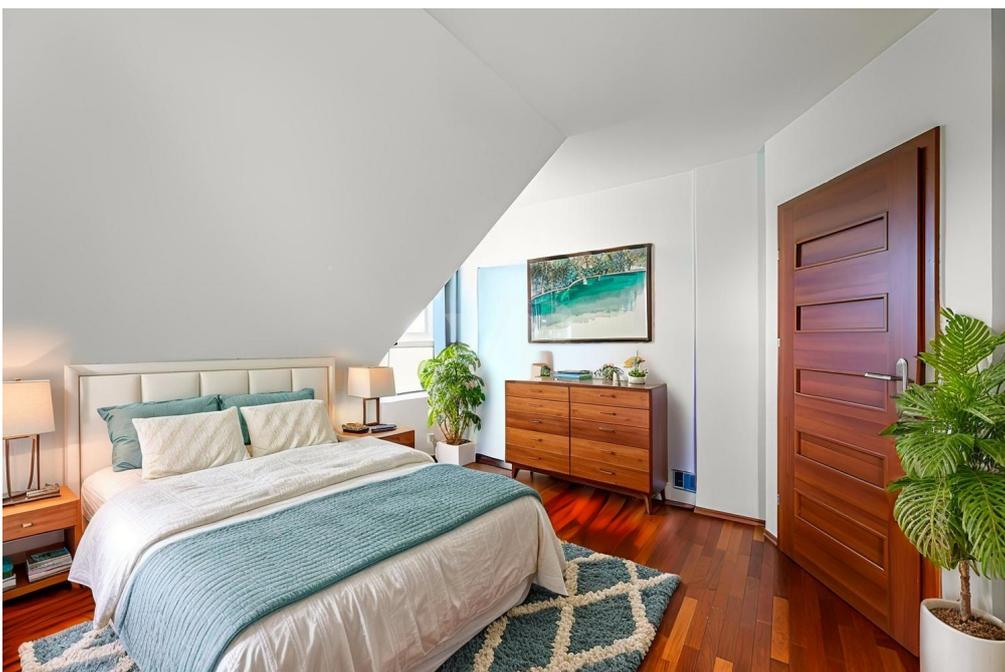
CODICE OGGETTO: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## La proprietà



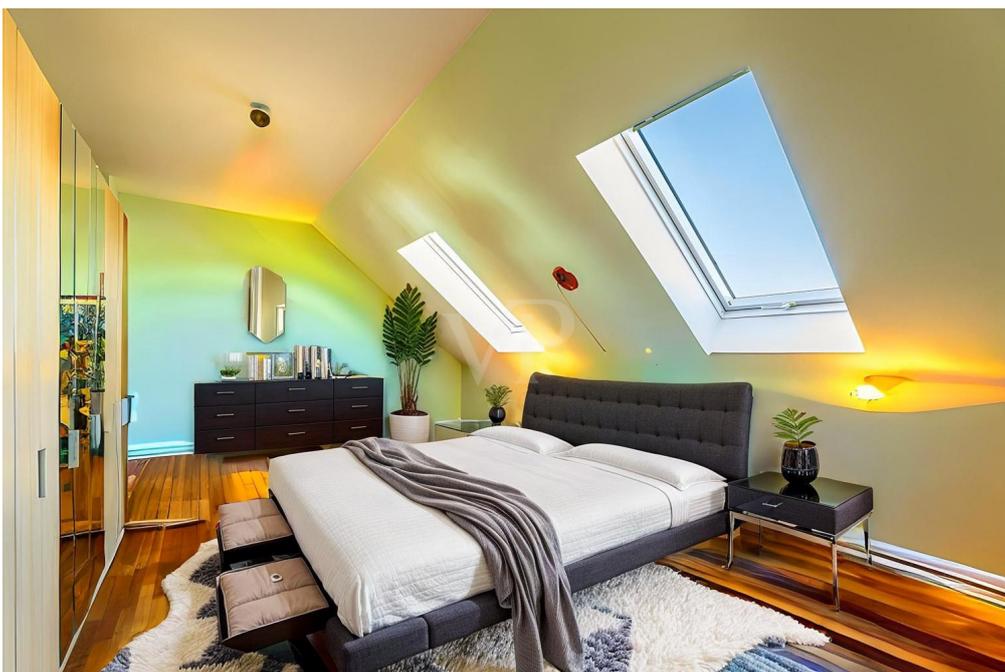
CODICE OGGETTO: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## La proprietà



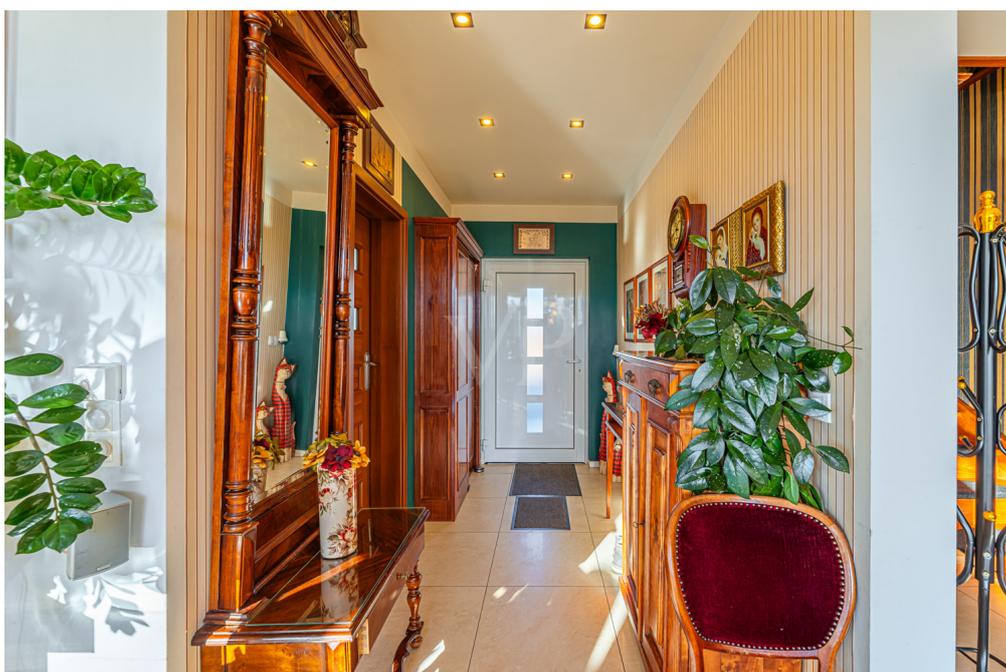
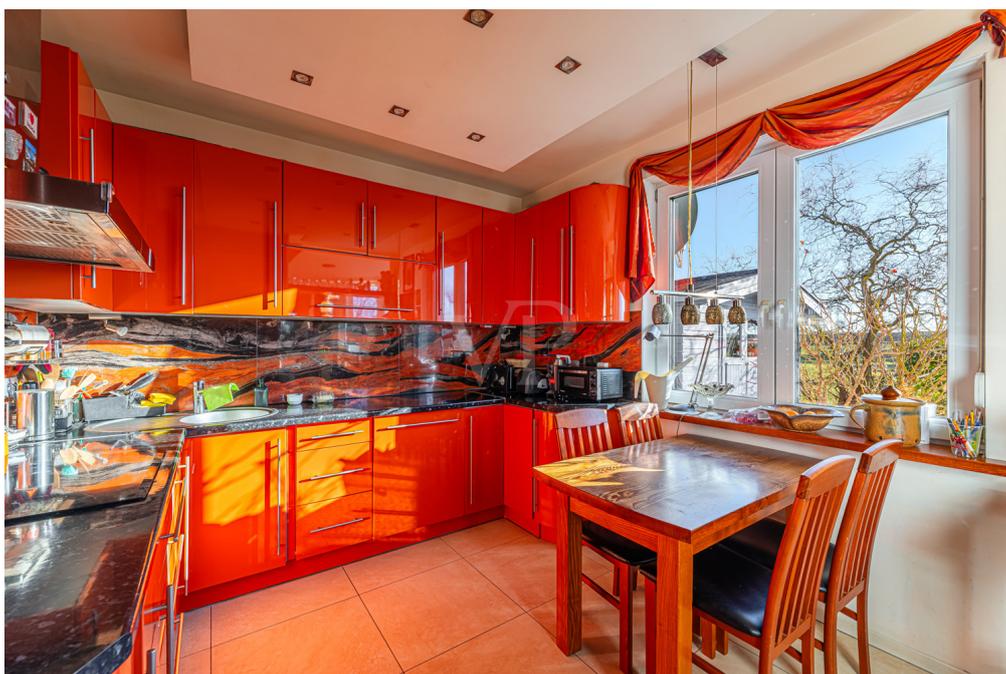
CODICE OGGETTO: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## La proprietà



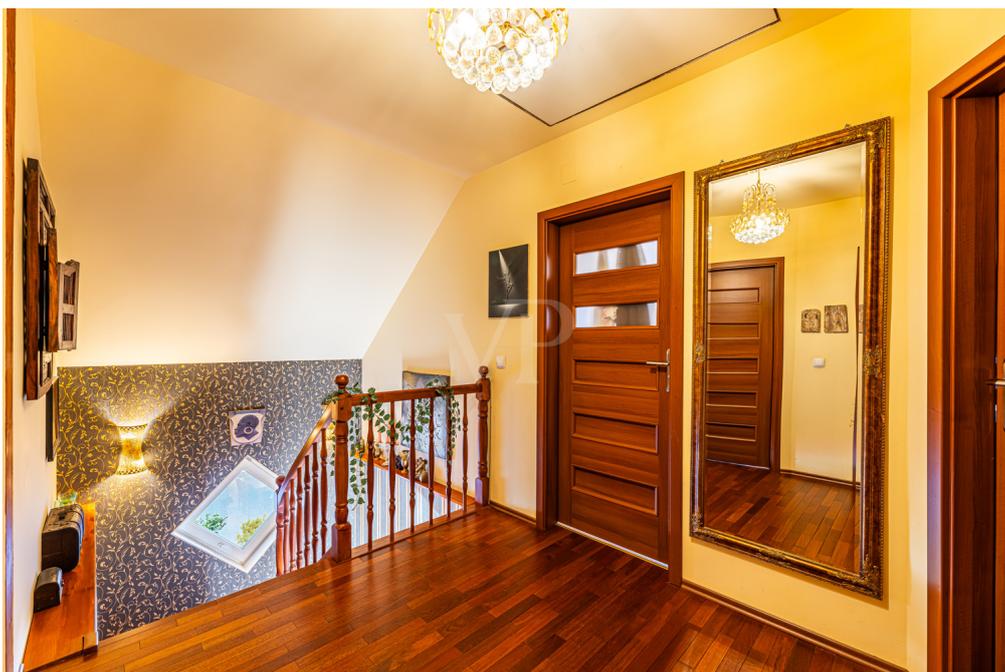
CODICE OGGETTO: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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