

Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

Familienglück in Niederfüllbach

Property ID: 25214014



PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.064 m²

Property ID: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

At a glance

Property ID	25214014
Living Space	ca. 150 m²
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1996
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	495.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Prefabricated components
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	30.07.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	89.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

The property



Property ID: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

The property



Property ID: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

The property



Property ID: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

The property



Property ID: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

The property



Property ID: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

The property



Property ID: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

The property



Property ID: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

The property



Property ID: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

The property



Alexander J.N. Petrich

Geschäftsstelleninhaber

✉ alexander.petrich@von-poll.com

☎ +49 (0)172 - 99 56 04 3

Property ID: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

A first impression

****Das perfekte Familiendomizil vor den Toren Coburgs - Großzügiges Einfamilienhaus mit gepflegtem Garten, Sauna und mehr****

Willkommen in diesem gepflegten Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1996, das insbesondere Familien durch seine großzügige Raumaufteilung, moderne Ausstattung und angenehme Wohnatmosphäre anspricht. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² auf einem ca. 1.064 m² großen Grundstück erwartet Sie hier eine Immobilie, die das Wohnen in einer tollen Lage mit sehr guter Infrastruktur und viel Privatsphäre verbindet.

Das Haus überzeugt durch einen cleveren Grundriss, der helle Wohnräume und ein offenes Wohnkonzept in den Mittelpunkt stellt. Der Herzstück des Erdgeschosses bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit großzügiger Verglasung, der einen schönen Ausblick in den eingewachsenen Garten bietet. Hier lässt sich der Feierabend am gemütlichen Kaminofen genießen. Die moderne Küche ist praktisch angebunden und ermöglicht kurze Wege.

Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter fünf Schlafzimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für jedes Familienmitglied. Zwei moderne, gepflegte Badezimmer gewährleisten Komfort auch bei größerer Personenanzahl. Diese werden ergänzt durch einen Sauna mit Nassbereich, in der Sie entspannte Stunden verbringen können – besonders in der kälteren Jahreszeit eine willkommene Ergänzung.

Der große, eingewachsene Garten ist pflegeleicht angelegt und lädt Kinder zum Spielen und Erwachsene zum Verweilen ein. Sie werden die zusätzlichen Gartenhäuschen schätzen, die ausreichend Stauraum für Werkzeug, Gartenmöbel und Brennholz bieten. Eine geräumige Doppelgarage schafft Platz für zwei Fahrzeuge und Zusatzfläche für Fahrräder oder Kinderwagen. Eine praktische Zisterne sorgt für nachhaltige Gartenbewässerung.

Die fortlaufenden Investitionen in Pflege und Modernisierung, etwa in eine PV-Anlage zur Unterstützung der Energieeffizienz, zeugen von einem liebevollen Umgang mit der Immobilie. Die Zentralheizung aus dem Jahre 2016 sorgt für angenehme Raumtemperaturen das ganze Jahr über – unterstützt durch die gute Dämmung und weitere energetische Maßnahmen ist das Haus insgesamt als sehr energieeffizient zu bezeichnen.

Property ID: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

All about the location

Die Lage „vor den Toren Coburgs“ bietet beste Anbindung an die pulsierende Stadt sowie umliegende Naherholungsgebiete. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärztehaus sind in kurzer Entfernung erreichbar, sodass Sie und Ihre Familie von einer sehr guten Infrastruktur profitieren.

Dieses Einfamilienhaus lädt dazu ein, das zukünftige Leben in einem familienfreundlichen Umfeld mit großzügigen, hellen Wohnbereichen und zeitgemäßer Ausstattung zu gestalten. Überzeugen Sie sich selbst bei einer ausführlichen Besichtigung vor Ort.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 89.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25214014 - 96489 Niederfüllbach – Coburg Landkreis Süd

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander J. N. Petrich

Judengasse 18, 96450 Coburg

Tel.: +49 9561 - 79 53 83 0

E-Mail: coburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com