Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld

# Junges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in bevorzugter Lage

***Objektnummer: 24214704***

**KAUFPREIS:** 599.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 180 $m^2$ • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 520 $m^2$

**Objektnummer: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24214704 |
| Wohnfläche | ca. 180 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2012 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 599.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung |

**Objektnummer: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Endenergie-verbrauch | 95.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 21.01.2035 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2012 |

**Objektnummer: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld**

# Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld**

# Ein erster Eindruck

Junges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in bevorzugter Lage

Auf ca. 140 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 Wohnhaus:

Baujahr: 2012
Grundstücksfläche: ca. 520 qm
Wohnfläche Haus: ca. 140 qm
Wohnfläche Einliegerwohnung: ca. 40 cm
Zimmer: 5
Bäder: 2

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
Verfügbar nach Absprache bzw. Sommer 2025

Grundlegende Informationen und Highlights Einliegerwohnung:

Wohnfläche: ca. 40 qm
Zimmer: 2
Bad: 1
kleine Terrasse
Pkw-Stellplatz
Kamin

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage unseren 360-Grad-Rundgang zur Verfügung.

**Objektnummer: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld**

# Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 95.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**Objektnummer: 24214704 - 96450 Coburg / Scheuerfeld – Scheuerfeld**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander J. N. Petrich

Judengasse 18, 96450 Coburg
Tel.: +49 9561 - 79 53 83 0
E-Mail: coburg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com