Westlicher Landkreis Coburg – Coburg Landkreis West

Einzigartige Villa der Extraklasse

??????? ????????: 24214722

?????????: ca. 280 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 1.370 m²

??????? ????????: 24214722 - 964XX Westlicher Landkreis Coburg – Coburg Landkreis West

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24214722 - 964XX Westlicher Landkreis Coburg – Coburg Landkreis West

?? ??? ?????

??????? ????????	24214722
?????????	ca. 280 m²
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1992
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	??????? ???????????
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24214722 - 964XX Westlicher Landkreis Coburg – Coburg Landkreis West

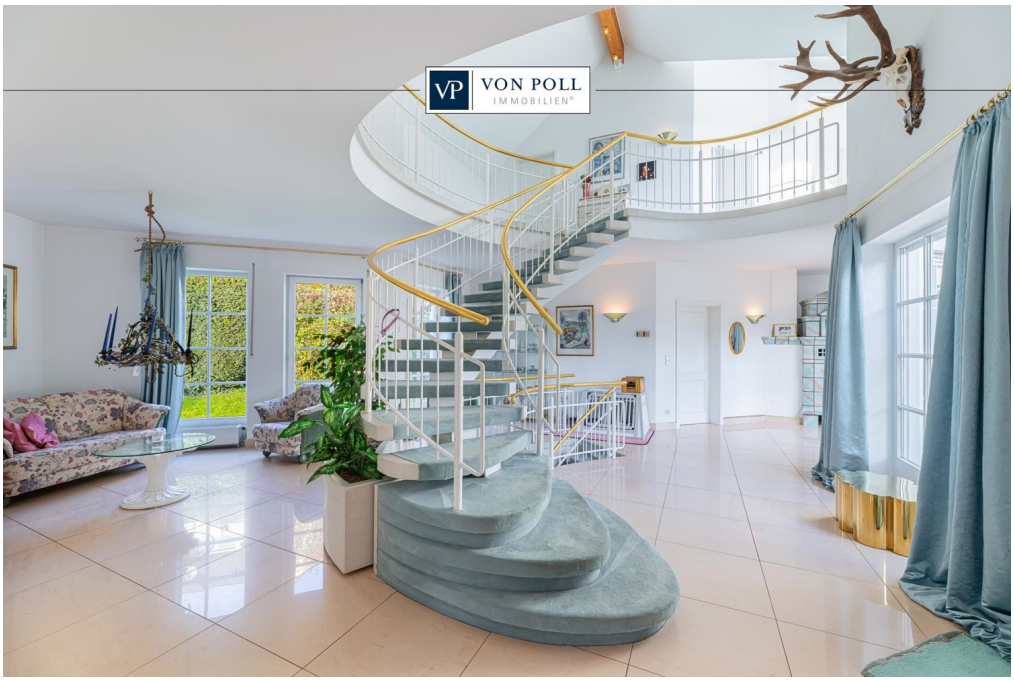
?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	02.11.2034
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	156.40 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1992

??????? ????????: 24214722 - 964XX Westlicher Landkreis Coburg – Coburg Landkreis West

?? ???????



??????? ????????: 24214722 - 964XX Westlicher Landkreis Coburg – Coburg Landkreis West

?? ???????

??????? ????????: 24214722 - 964XX Westlicher Landkreis Coburg – Coburg Landkreis West

?? ???????

??????? ????????: 24214722 - 964XX Westlicher Landkreis Coburg – Coburg Landkreis West

??? ????? ????????

Auf ca. 280 qm Wohnfläche besticht diese atemberaubende Villa durch klare Linien, edle Materialien und einen geschmackvollen Stil. Die großzügige Verglasung, die in jedem Raum dieses Anwesens zu finden ist, sowie der offene Grundriss sorgen für ein Gefühl von Weite und Wärme.

Die doppelte Geschosshöhe, die Sie beim Betreten des Wohnbereichs fasziniert, ist nur eines der vielen Highlights Ihres neuen Zuhauses. Besonders hervorzuheben ist das exklusive Versace Luxus Bad mit handgemachten Fliesen aus Italien, das keine Wünsche offen lässt.

Der liebevoll angelegte Garten mit seiner großen Süd/West Terrasse lädt zum Verweilen ein. Privatsphäre ist hier garantiert. In der kalten Jahreszeit können Sie es sich im Wintergarten, der an die hochwertige Küche angrenzt, gemütlich machen.

Grundlegende Informationen zum Wohnhaus:

Baujahr: 1991
Grundstücksgröße: ca. 1.370 qm
Wohnfläche ca. 280 qm
Zimmer: 5
Bäder: 2
Gästetoilette: 1
Doppelgarage ca. 64 qm
Voll unterkellert

Die Highlights:

- Gepflegter Zustand
- Doppelte Geschosshöhe
- Galerie
- Offener Grundriss mit großzügiger Verglasung
- Offene, hochwertige Küche mit angrenzendem Wintergarten
- Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zum Garten
- Esszimmer mit Kachelofen
- Salon mit Kamin
- Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Garage

- großzügiges Ankleidezimmer mit Zugang zum Bad und Schlafzimmer
- Versace Luxus Bad mit italienischen Fliesen, hochwertiger Dusche mit Lichteffekten, die zum Dampfbad umfunktioniert werden kann sowie einer Badewanne mit Champagner-Effekt, die gleichzeitig ein Whirlpool ist
- Wellnessbereich im Keller mit Sauna, Dampfbad und Fitnessraum
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss in den Bädern
- Garten mit Terrasse
- Bodenplatte mit Anschlüssen im Garten für einen Whirlpool vorhanden

??????? ????????: 24214722 - 964XX Westlicher Landkreis Coburg – Coburg Landkreis West

??? ??? ??? ?????????

Die lichtdurchflutete Villa liegt am Ortsrand einer Gemeinde im westlichen Landkreis Coburg, Oberfranken, die sich durch ihre ruhige, ländliche Atmosphäre auszeichnet. Durch die hervorragende Anbindung an die Autobahn A73 ist dieser Ort dennoch auch für Pendler perfekt zum Leben.
Die Stadt Coburg ist innerhalb weniger Minuten mit dem stündlich fahrenden Zug und dem mehrmals täglich fahrenden Bus erreichbar.
Von Coburg aus gibt es regelmäßig ICE Verbindungen in sämtliche Richtungen.

Durch eine gute Mischung aus Natur und Nähe zu urbanen Zentren wird eine hohe Lebensqualität geboten. Der großzügige, ländliche Raum mit ausgedehnten Wäldern und Wiesen lädt zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren ein. Außerdem gibt es wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten. Die Gemeinde ist bekannt für eine lebendige Gemeinschaft mit traditionellen Festen und Veranstaltungen.

??????? ????????: 24214722 - 964XX Westlicher Landkreis Coburg – Coburg Landkreis West

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 156.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

??????? ????????: 24214722 - 964XX Westlicher Landkreis Coburg – Coburg Landkreis West

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Alexander J. N. Petrich

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com