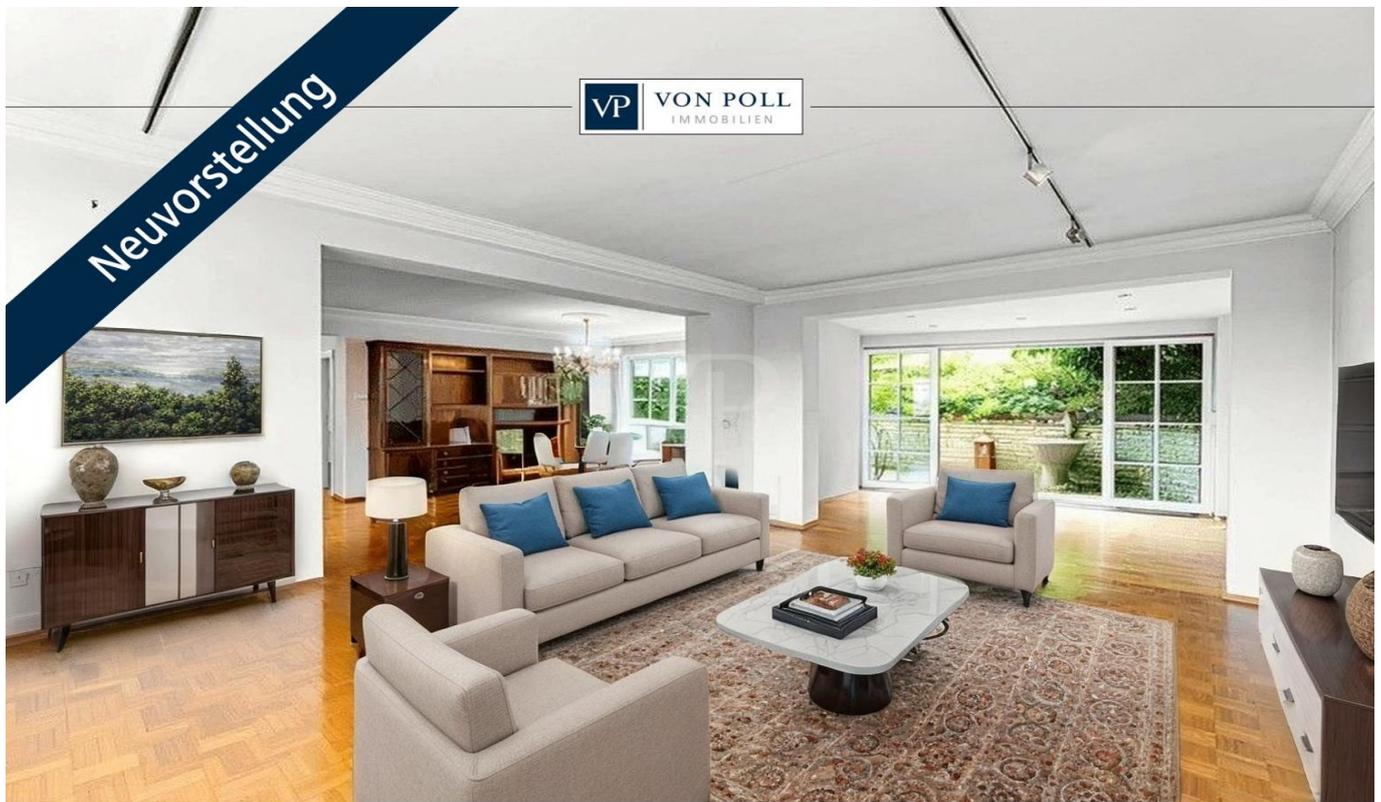


Coburg – Coburg Zentrum

# Familiendomizil im Hahnweg

????????? ??????????: 25214011



???? ??????: 650.000 EUR • ??????????: ca. 240 m<sup>2</sup> • ??????????: 6 • ??????? ????: 1.330 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25214011 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

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

???????? ??????????: 25214011 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

?? ??? ??????

???????? ??????????	25214011	????? ???????	650.000 EUR
????????????	ca. 240 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	6	????????????	????????????
???????????? ???	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
???? ?????????????	1963		
????? ?????????????	2 x ???????	????? ?????????????	1999
		????????	???????
		????????????	
		????????	????????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 25214011 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	????????? ????????	????????? ????????	195.90 kWh/m <sup>2</sup> a
	???????	??????????????	
??????????????	04.06.2035	??????????????	F
??????????????????		????????????????	
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	???????	????? ??????????????	1963
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25214011 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

?? ?????????



???????? ??????????: 25214011 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

?? ?????????



???????? ??????????: 25214011 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

?? ?????????



???????? ??????????: 25214011 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

?? ?????????



???????? ??????????: 25214011 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

?? ?????????



???????? ??????????: 25214011 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

?? ?????????



**Alexander J.N. Petrich**

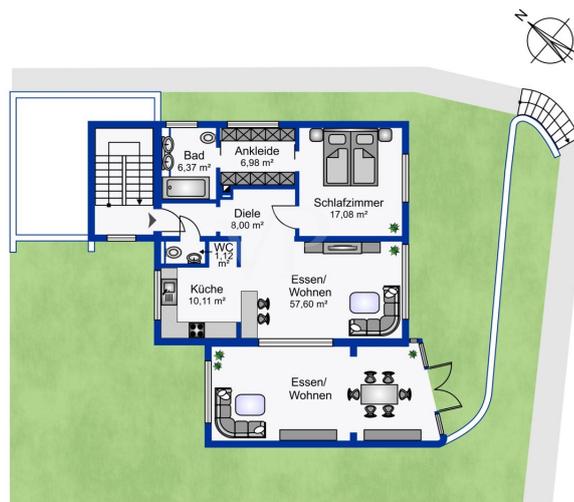
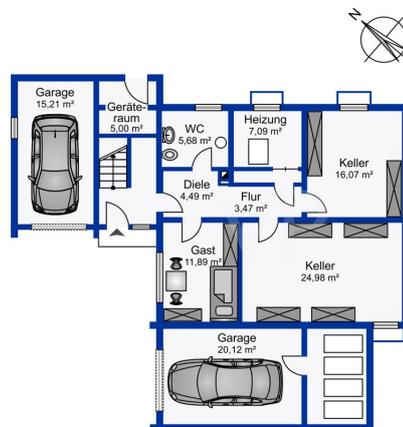
Geschäftsstelleninhaber

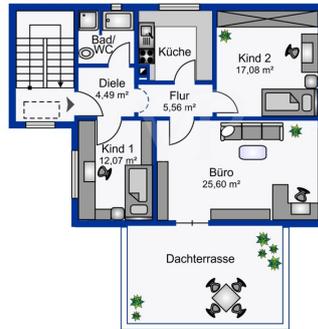
✉ [alexander.petrich@von-poll.com](mailto:alexander.petrich@von-poll.com)

☎ +49 (0)172 - 99 56 04 3

???????? ?????????: 25214011 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

???????? ??????????: 25214011 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

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

Das Ein- bis Zweifamilienhaus wurde 1999 aufwendig umgebaut. Es besticht durch seine großzügigen und lichtdurchfluteten Räume.

Die offene Küche bildet den Mittelpunkt im Wohn- und Essbereich des ersten Obergeschoss. Von hier gelangen Sie in den gepflegten Garten mit der großzügigen Terrasse. Genießen Sie schöne Stunden mit Familie und Freunden bei absoluter Privatsphäre.

An das Elternschlafzimmer grenzt das Ankleide- und Badezimmer.

Im zweiten Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, ein Bad, eine Küche sowie ein großzügiger Balkon. Diese Etage könnte als separate Wohnung benutzt werden oder als Refugium für Kinder und Arbeiten.

Mehrere Kellerräume und zwei Garagen runden das Immobilienangebot ab.

???????? ??????????: 25214011 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

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

In einer der begehrtesten Innenstadtwohnlagen mit kurzen Wegen zum historischen Marktplatz, den Schulen und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Ein wunderschön angelegtes Grundstück in herrlich ruhiger Wohnlage.

Coburg ist eine lebendige Stadt mit Zukunft, die seit 2005 den Beinamen „Europastadt“ trägt. Die Vergangenheit zeigt sich in der bezaubernden Altstadt mit ihrem malerischen Marktplatz.

Als eines der wirtschaftlichen Zentren Bayerns weist Coburg eine hohe Dichte der unterschiedlichsten Unternehmen auf. Die Fachhochschule genießt internationales Ansehen.

Coburg bietet Familien, ebenso wie Singles, Paaren oder Senioren ein attraktives Gastronomie-, Kultur- und Freizeitangebot.

???????? ??????????: 25214011 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 195.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25214011 - 96450 Coburg – Coburg Zentrum

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

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

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