## 96465 Neustadt bei Coburg

# Moderne Unternehmer-Villa mit Einliegerwohnung in Neustadt bei Coburg

**599.000 €**
Kaufpreis

**320,61 m²**
Wohnfläche

**577 m²**
Grundstücksfläche

**6**
Zimmer

Sparda ImmobilienWelt®

## Ihr Ansprechpartner

**SpardaImmobilienWelt GmbH**
Thilo von Berlepsch
Tel.: 00499112477500
anfragen@spardaimmobilienwelt.com

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 320,61 m² |
| Grundstücksfläche | 577 m² |
| Zimmer | 6 |
| Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 2 |
| Einliegerwohnung | ✓ |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2010 |
| Verkaufstatus | offen |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 599.000 € |
| Aussen-Courtage | 3,57% inkl. |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| gültig bis | 05.09.2023 |
| mit Warmwasser | ✓ |
| Baujahr (Haus) | 2010 |
| Endenergiebedarf | 150.90 |
| Primär-Energieträger | GAS |
| Wertklasse | E |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Ausstattungs-Kategorie | Luxus |
| Kamin | ✓ |
| Kabel / Sat-TV | ✓ |
| Sauna | ✓ |
| Wintergarten | ✓ |

### Heizungsart

| | |
|---|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |

### unterkellert

| | |
|---|---|
| unterkellert | ja |

### Bad

| | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Küche

| | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |
| offene Küche | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Flüssiggas | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

- separate Einliegerwohnung (Gewerbebereich/Büro/Kanzlei?) mit eigenem Eingang.
- 6 Zimmer, 3 Bäder, 3 Gäste-WCs
- Gas-Zentralheizung (Baujahr 2010) und Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen
- bodentiefe Fenster
- hochwertige, begehbare Duschen
- geräumige Ankleide
- Doppelgarage
- Kaminofen
- Wintergarten mit Sauna
- Terrasse mit Brunnen und 2 Gewächshäusern
- herrlicher Ausblick mit Weitblick in die herrliche Natur
- Gästezimmer mit eigenem Duschbad
- voll ausgestattete, hochwertige Küche
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher und Solaranlage

## Beschreibung

Großzügige Wohnfläche (320m²) mit hochwertiger Ausstattung und unverbautem Ausblick mit der Natur vor dem Fenster. Lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Unternehmer-Villa begeistern.

2010 in massiv Bauweise hergestellt, Doppelgarage, separate Einliegerwohnung oder Büro/Kanzlei mit eigenem Hauseingang, Wintergarten und Sauna, Photovoltaikanlage und Solaranlage.

Im Obergeschoss sind Kinderzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badelandschaft und angrenzende Ankleide.

Mit eigenem Hauseingang befindet sich im Erdgeschoss die Einliegerwohnung mit lichtdurchflutetem Wohn-Essbereich, Schlafzimmer, Badezimmer und Gäste-WC.

Das Herz des Hauses ist die großzügige, hochmoderne Küche im Untergeschoss. Mit dieser hochwertigen Ausstattung steht dem nächsten Kochevent mit Familie, Freunden oder Geschäftspartnern nichts im Wege!

Vervollständigt wird die Etage durch ein angrenzendes Gästezimmer mit eigenem Duschbad, einem Abstellraum und einem Gäste-WC, sowie einem Wintergarten inklusive Wellnessoase mit Sauna.

Ein Kamin und eine großzügige Terrasse sind ebenfalls vorhanden.

## Lage

Neustadt bei Coburg ist unter den Einheimischen längst kein Geheimtipp mehr, sondern eine absolut beliebte Lage für alle diejenigen, die die Nähe zur Stadt suchen, dennoch aber im Grünen leben möchten.

Durch die Anbindung an die A73 sind Sie in wenigen Minuten in Coburg oder in der Partnerstadt Sonneberg. Aufgrund der Nähe zum Thüringer Wald steht die Natur quasi vor der Haustüre.

Neustadt bei Coburg bietet neben seinen traditionellen Festen, wie z.B. dem internationalen Puppenfest, dem Rock Open Air oder auch dem Classic & Picknick viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Verschiedene Bildungs- und Betreuungseinrichtungen schaffen vor allem für Familien beste Voraussetzungen. Auch alle weiteren Dinge des täglichen Bedarfs finden Sie vor Ort.

Kommen Sie doch einfach zu Besuch und überzeugen Sie sich selbst!
Neustadt bei Coburg wird Sie überzeugen!

## Sonstige Angaben

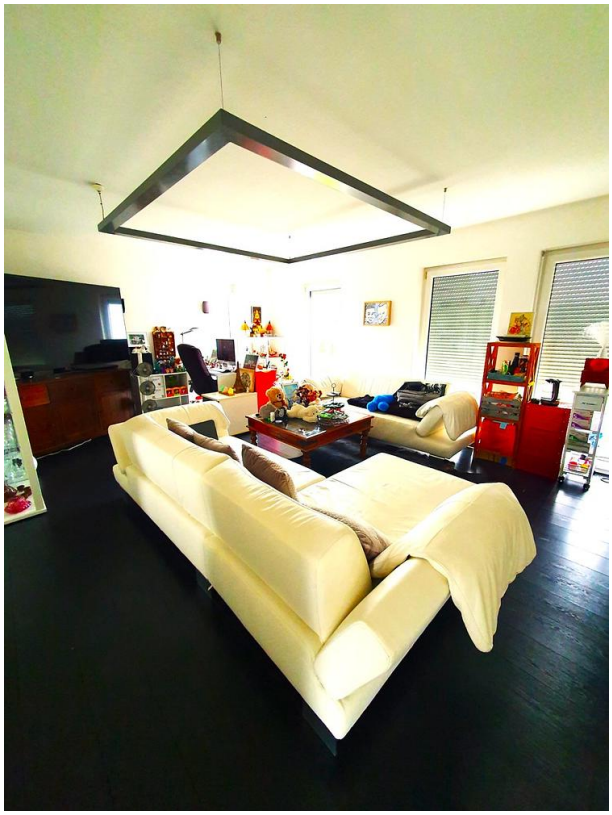
UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

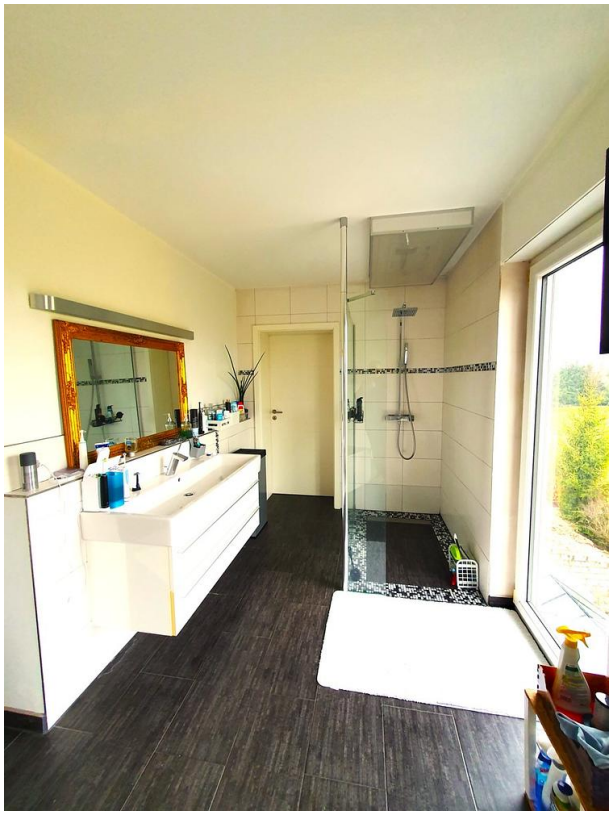
Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienspezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten

Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

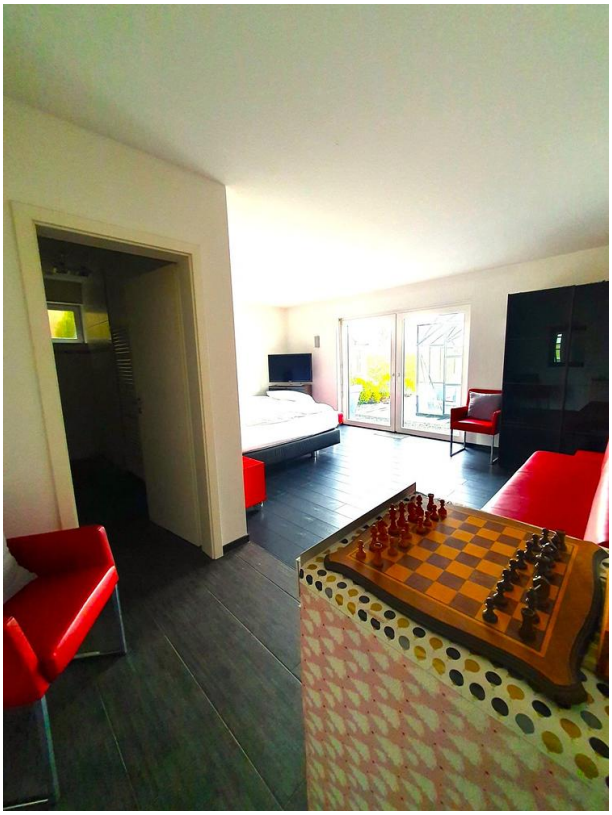
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder zuhause@spardaimmobilienwelt.de

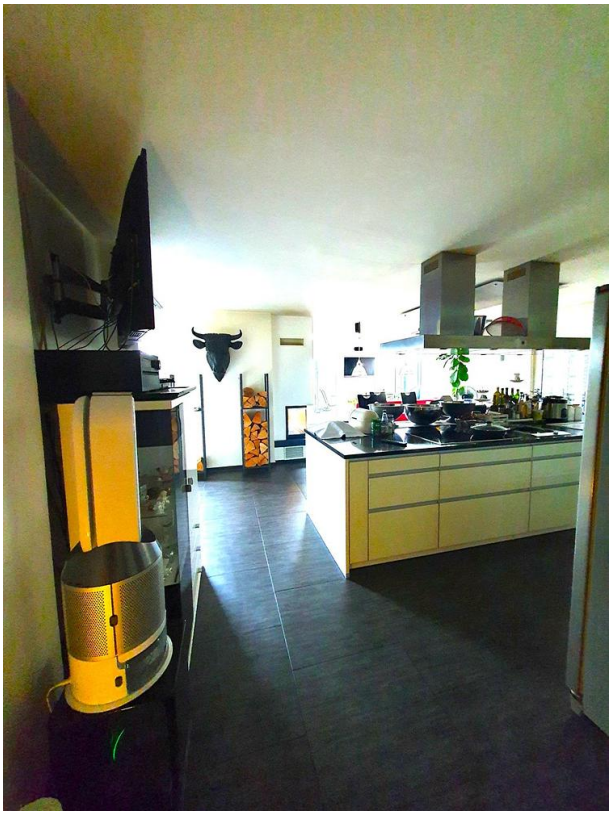


Toilettenpapier
SOFT

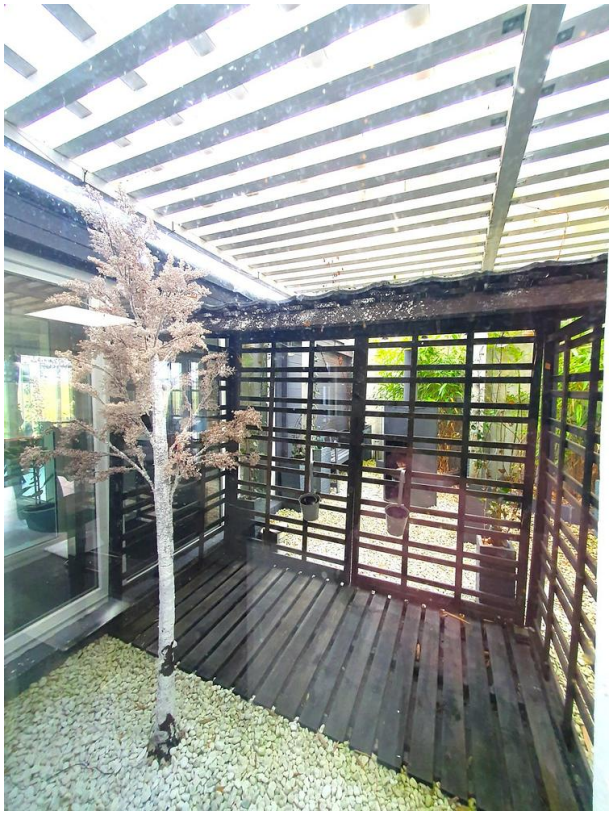


Vorsicht Glas





K &



stegu MADERA

W
O
S
Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich