



## 96450 Coburg

Ein Haus, so schön wie das Grundstück auf dem es steht

...



**447.500 €**

Kaufpreis

**205 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**800 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner**

**Peter Hüfner Immobilien**

Peter Hüfner

Tel.: +49 911 777711

[info@huefner-immobilien.de](mailto:info@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	205 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	800 m <sup>2</sup>
Zimmer	6

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort möglich
--------------	----------------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	447.500 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1966
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1966
---------	------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

---

Dieses Objekt ist etwas Besonderes ...

ein stattliches Wohnhaus, massiv gebaut, mit einer Abmessung von ca. 10 Meter mal ca. 12 Meter  
in schöner Hanglage -  
sichtgeschützt -  
mit großem Grundstück und altem Baumbestand -

So wollten Sie schon immer Wohnen ...  
ein gediegenes Anwesen mit dem Charme der späten 60 er und 70 er Jahre

großzügig konzipiert  
stattlicher Wohn- / Essbereich mit ca. 48 m<sup>2</sup> und  
herrlicher Terrasse mit schönem Blick in den liebevoll angelegten Garten ...  
Kaminzimmer  
3 Schlafzimmer  
großes Arbeitszimmer  
Tageslichtbad  
große Loggia mit herrlicher Aussicht  
Wintergarten

Das Anwesen ist in all den Jahren gehegt und sehr gepflegt worden.  
Um den neuzeitlichen Wohnanspruch gerecht zu werden sind jedoch noch Renovierungen  
erforderlich:  
Bäder, Bodenbeläge, Malerarbeiten, Einbauküche, Erneuerung der Heizung und Elektrik sowie evtl.  
Fenster ...

Die Garage befindet sich unten am Grundstück.  
Von hier führt eine Treppe mit 19 Stufen hinauf zum sichtgeschützten Hauseingang ...

Weitere Angaben mit Bildern erhalten Sie gerne auf Anfrage.

## Lage

---

einfach top -  
zentrumsnah und naturnah -  
in schöner Hanglage -  
in sonniger Position -  
in begehrter Wohnlage  
Nähe Klinikum -  
in einer ruhigen Seitenstraße -  
nur Anliegerverkehr -

## Sonstige Angaben

---

Energiebedarfsausweis vom 2. Juli 2021 mit folgenden Angaben: Erdgas, 274,3 kWh, Baujahr  
Gebäude 1966, Baujahr Wärmeerzeuger 1986, H





























