



## 96482 Ahorn

# Ruhig und verkehrsgünstig gelegenes Einfamilienhaus in Ahorn bei Coburg



**199.000 €**

Kaufpreis

**137,61 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**936 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Thilo von Berlepsch

Tel.: 09112477500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	137,61 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	936 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1965
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Aussen-Courtage	3,57%

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	22.02.2023
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1965
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	245.90
Primär-Energieträger	ELEKTRO
Wertklasse	G



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Holz	✓
Elektro	✓

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Ofen	✓
------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- Anbau 2020
- Kunststoff-Fenster mit teilweise elektrischen Rollos
- Eigener Brunnen
- Garage im Haus
- Kamin, Elektroheizung
- Tageslichtbad mit Wanne
- 4 ggf. Schlafzimmer



## Beschreibung

---

Es handelt sich hier um ein ruhig gelegenes, voll unterkellertes Einfamilienhaus auf einem 936 m<sup>2</sup> großem Grundstück aus dem Jahr ca. 1965.

Im Jahr 2020 wurde die Immobilie um einen großzügigen Anbau erweitert. Einige Abschlussarbeiten sind noch offen (Fassade am Anbau, Fußbodenbeläge, Wandfarbe, etc.)

Die Immobilie gliedert sich im Erdgeschoss in einen Flur mit angrenzender Garderobe, einem Badezimmer, Küche, Esszimmer und großzügigem Wohnzimmer.

Im Dachgeschoss befinden sich vier Schlafzimmer, ein Wohnbereich und der Flur.

Das Kellergeschoss besteht aus dem Flur, 2 Kellerräumen, dem Technikraum mit Zugang zur Garage.

Die Immobilie wird mittels energiesparender Infrarotheizung (Marmorplatten) per Strom beheizt. Die Heizkörper erwärmen die Luft nicht direkt und verursacht keine Luftzirkulation, was sehr gesundheitsfreundlich ist. Die Heizung ist wartungsfrei und verursacht auch im Betrieb keine Geräusche. Zusätzlich steht ein Kaminofen zur Verfügung.

## Lage

---

Die Immobilie liegt in der Gemeinde Ahorn, einem ruhigen Vorort von Coburg. Die Stadt Coburg liegt im Norden Bayerns. Coburg ist die Kreisstadt des Landkreises Coburg und hat eine lange Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht.

Die Stadt ist für ihre gut erhaltene Altstadt mit historischen Gebäuden, malerischen Plätzen und schmalen Gassen bekannt. Das Wahrzeichen von Coburg ist die imposante Veste Coburg, eine mittelalterliche Burg, die hoch über der Stadt thront und eine beeindruckende Aussicht bietet.

Coburg ist auch für seine kulturellen Veranstaltungen, insbesondere das jährliche Coburger Samba-Festival und das Coburger Schlossfest, bekannt. Die Stadt beherbergt mehrere Museen, darunter das Kunstmuseum der Veste Coburg und das Naturkundemuseum Coburg, die Besuchern einen Einblick in Kunst, Geschichte und Natur der Region bieten.

Die Umgebung von Coburg ist geprägt von malerischen Landschaften, Wäldern und Hügeln, die sich für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Naturbeobachtung eignen. Die Stadt ist gut an das Verkehrsnetz angebunden und bietet sowohl Einwohnern als auch Besuchern eine hohe Lebensqualität.

## 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-Immobilienpezialisten 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@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)

























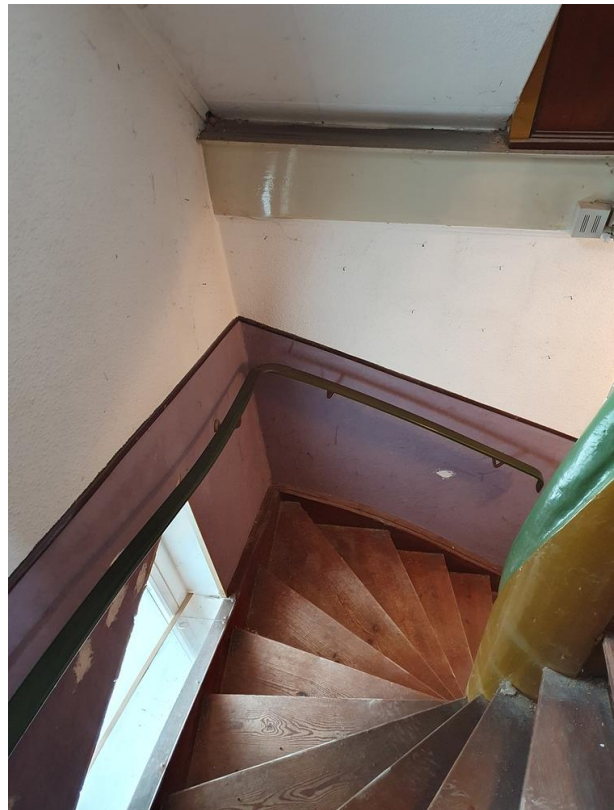








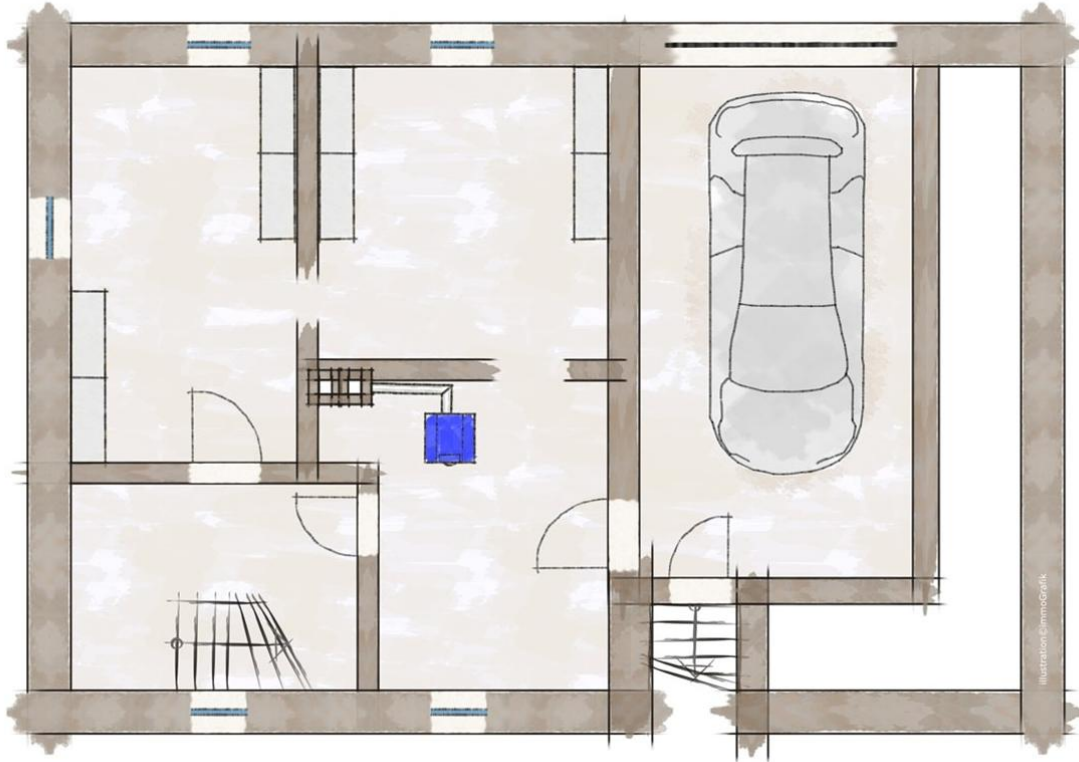












Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



