

Colmberg

# Attraktives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger, grüner Lage

Objektnummer: 25208709

RESERVIERT



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

**KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 408 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25208709 - 91598 Colmberg**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25208709 - 91598 Colmberg**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25208709               |
| Wohnfläche   | ca. 153 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 6                      |
| Schlafzimmer | 3                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 2007                   |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz          |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 369.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

**Objektnummer: 25208709 - 91598 Colmberg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |            |                                |                |
|-------------------------------|------------|--------------------------------|----------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Elektro    | Energieausweis                 | VERBRAUCH      |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 10.09.2035 | Endenergie-<br>verbrauch       | 112.90 kWh/m²a |
|                               |            | Energie-<br>Effizienzklasse    | D              |
|                               |            | Baujahr laut<br>Energieausweis | 2007           |



Objektnummer: 25208709 - 91598 Colmberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208709 - 91598 Colmberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208709 - 91598 Colmberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208709 - 91598 Colmberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208709 - 91598 Colmberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208709 - 91598 Colmberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208709 - 91598 Colmberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208709 - 91598 Colmberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208709 - 91598 Colmberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208709 - 91598 Colmberg

## Die Immobilie





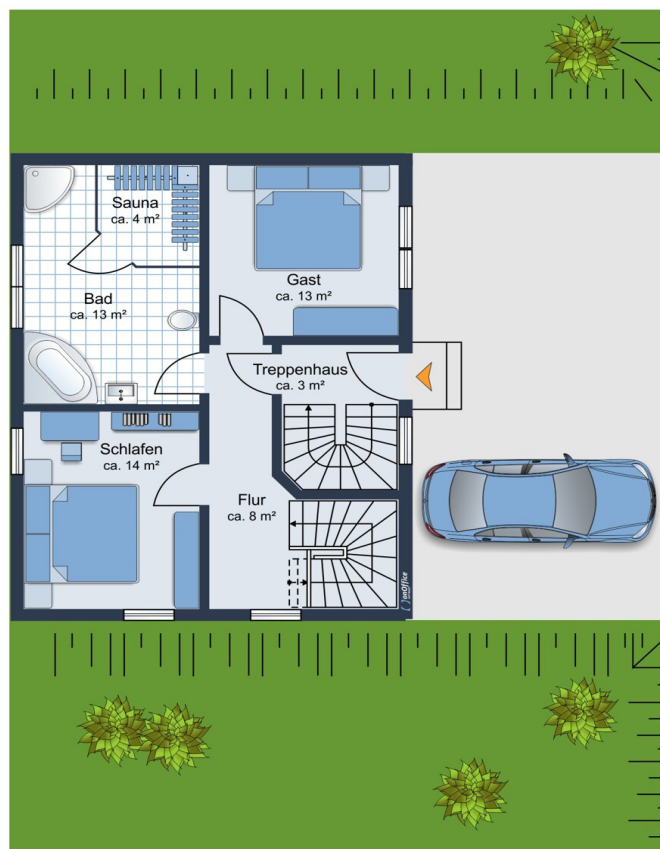
**Objektnummer: 25208709 - 91598 Colmberg**

## Die Immobilie

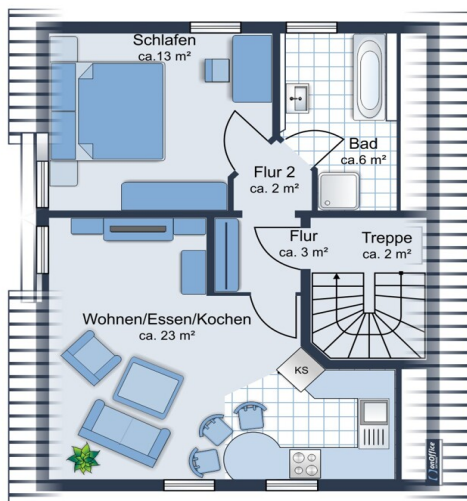


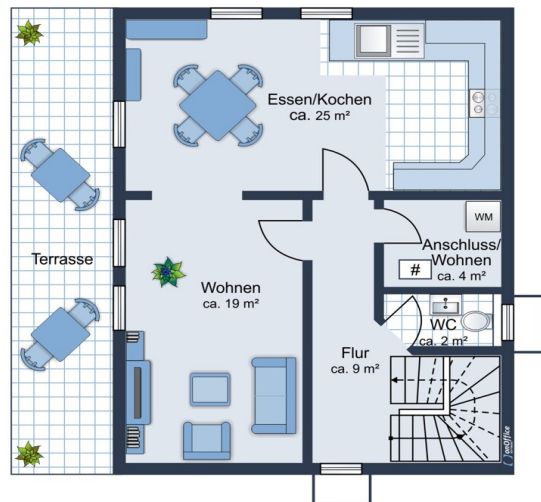
Objektnummer: 25208709 - 91598 Colmberg

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25208709 - 91598 Colmberg**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 2007 bietet mit insgesamt sechs Zimmern und einer durchdachten Raumaufteilung viel Platz für Familien oder Mehrgenerationenwohnen. Auf einem ca. 408 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, überzeugt die Immobilie durch ihre ruhige und naturnahe Wohnlage – ideal für alle, die ein entspanntes Zuhause im Grünen suchen.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, offene Küche mit direktem Zugang zur überdachten, sightgeschützten Terrasse – perfekt für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Der angrenzende Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und schafft ein modernes, lichtdurchflutetes Wohnambiente.

Zusätzlich verfügt das Haus über eine separate Einliegerwohnung, die sich ideal zur Vermietung oder als Gästebereich eignet. Entspannung pur verspricht das Badezimmer mit integrierter Sauna – ein echtes Wellness-Extra im eigenen Zuhause.

Beheizt wird die Immobilie über eine Elektroheizung. Drei Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Dieses Einfamilienhaus verbindet modernen Wohnkomfort mit einer ruhigen Lage und vielen durchdachten Details – ein ideales Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen und ein naturnahes Umfeld schätzen.



**Objektnummer: 25208709 - 91598 Colmberg**

## **Ausstattung und Details**

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- Einfamilienhaus Baujahr 2007
- 6 Zimmer
- Ca. 408 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 2-Zimmer Einliegerwohnung im Obergeschoss
- Elektroheizung Baujahr 2007
- Große, offen Küche mit Zugang zur Terrasse
- In Badezimmer integrierte Sauna
- Offenern heller Wohn-/Essbereich
- 3 Außenstellplätze
- Überdachte, sichtgeschützte Terrasse
- Ruhige und grüne Wohngegend

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser reizvollen Liegenschaft in familienfreundlicher Lage und sonnigem Grundstück. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und Besonderheiten dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 25208709 - 91598 Colmberg**

## **Alles zum Standort**

Die Marktgemeinde Colmberg hat ca. 2.148 Einwohner und liegt verkehrsgünstig zwischen der Rokokostadt Ansbach und der mittelalterlichen Stadt Rothenburg o. d. Tauber mitten in der traumhaften Landschaft des Naturparks Frankenhöhe.

Die Gemeinde blickt auf eine lange Geschichte zurück und wurde bereits im 1269 erstmals urkundlich erwähnt. Maßgeblich für die Geschichte des Orts ist natürlich die Burg Colmberg, welche fast 500 Jahre lang als wichtiger Eckpfeiler des Herrschaftsgebiets der Hohenzoller diente. Noch heute ist die Burg ein beliebtes Ausflugsziel. Sie dient als Eventlocation, Restaurant und Hotel und thront gut sichtbar über dem Ort. Genießen Sie also die Aussicht!

Direkt am Ort haben Sie viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten, eine Grundschule, einen Allgemeinarzt, eine Tankstelle, zwei Metzgereien, einen Bäcker sowie einen Lebensmittelladen und selbstverständlich einen Sportverein.

Colmberg ist nicht nur Wohn- sondern auch Gewerbestandort. Aktuell erschließt die Gemeinde ein neues Gewerbegebiet.

**Objektnummer: 25208709 - 91598 Colmberg**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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.



**Objektnummer: 25208709 - 91598 Colmberg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**

**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**

**E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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