

Colmberg

# Attractive detached house with granny flat in a quiet, green location

Property ID: 25208709



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

**PURCHASE PRICE: 369.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 153 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 408 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25208709 - 91598 Colmberg**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25208709 - 91598 Colmberg

## At a glance

Property ID	25208709	Purchase Price	369.000 EUR
Living Space	ca. 153 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	2007		
Type of parking	3 x Outdoor parking space		

Property ID: 25208709 - 91598 Colmberg

## Energy Data

Energy Source	<b>Electro</b>	Energy Certificate	<b>Energy consumption certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>10.09.2035</b>	Final energy consumption	<b>112.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Energy efficiency class	<b>D</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>2007</b>

Property ID: 25208709 - 91598 Colmberg

## The property



Property ID: 25208709 - 91598 Colmberg

## The property



Property ID: 25208709 - 91598 Colmberg

## The property



Property ID: 25208709 - 91598 Colmberg

## The property



Property ID: 25208709 - 91598 Colmberg

## The property



Property ID: 25208709 - 91598 Colmberg

## The property



Property ID: 25208709 - 91598 Colmberg

## The property



Property ID: 25208709 - 91598 Colmberg

## The property



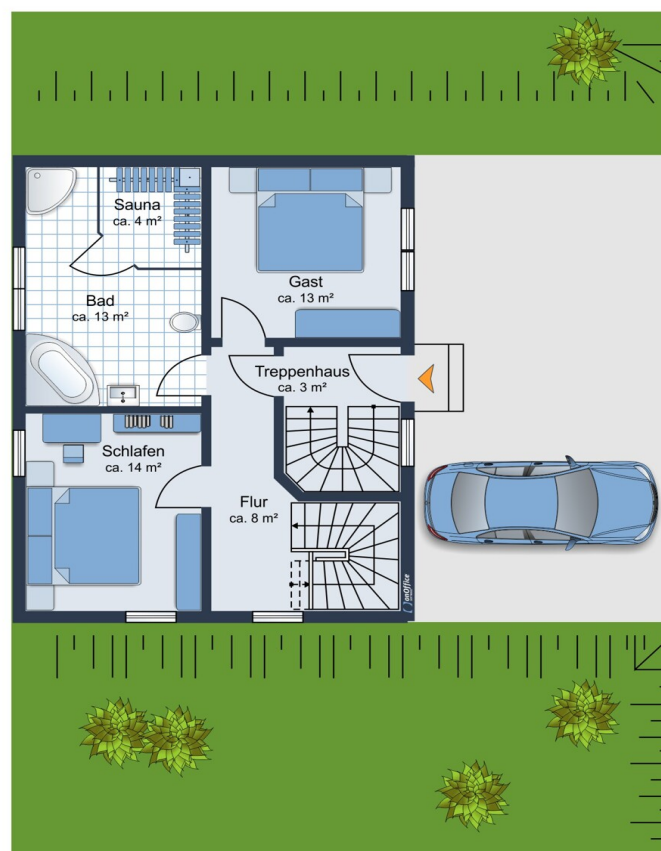
Property ID: 25208709 - 91598 Colmberg

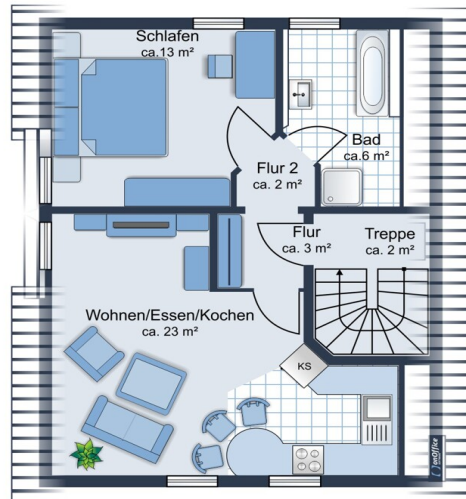
## The property

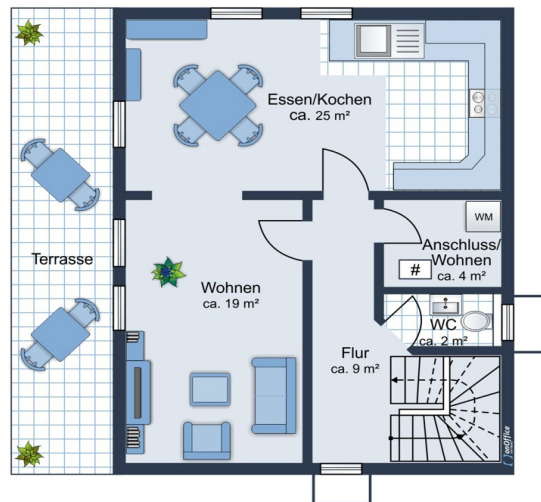


Property ID: 25208709 - 91598 Colmberg

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25208709 - 91598 Colmberg**

## **A first impression**

**This charming detached house, built in 2007, offers ample space for families or multi-generational living with a total of six rooms and a well-designed layout. Situated on a plot of approximately 408 m<sup>2</sup>, the property boasts a peaceful and natural setting – ideal for those seeking a relaxing home surrounded by nature. A particular highlight is the spacious, open-plan kitchen with direct access to the covered, private terrace – perfect for entertaining family and friends. The adjacent open-plan living and dining area creates a modern, light-filled living space. The house also features a separate apartment, ideal for rental or as a guest suite. The bathroom with its integrated sauna promises pure relaxation – a true wellness extra in your own home. The property is heated by electric heating. Three outdoor parking spaces provide plenty of room for your vehicles. This detached house combines modern living comfort with a tranquil location and many thoughtful details – an ideal home for those who appreciate spacious living and a natural environment.**

**Property ID: 25208709 - 91598 Colmberg**

## **Details of amenities**

**Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:**

- **Einfamilienhaus Baujahr 2007**
- **6 Zimmer**
- **Ca. 408 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**
- **Vermietete Einliegerwohnung**
- **Elektroheizung Baujahr 2007**
- **Große, offen Küche mit Zugang zur Terrasse**
- **In Badezimmer integrierte Sauna**
- **Offener 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.**

**Property ID: 25208709 - 91598 Colmberg**

## **All about the location**

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.

**Property ID: 25208709 - 91598 Colmberg**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**Property ID: 25208709 - 91598 Colmberg**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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