

Colmberg

# Charmante maison individuelle avec studio indépendant dans un quartier calme et verdoyant

CODE DU BIEN: 25208709



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

**PRIX D'ACHAT: 369.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 153 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 408 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25208709 - 91598 Colmberg**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 25208709 - 91598 Colmberg**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25208709</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>369.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 153 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2007</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>3 x surface libre</b>		

**CODE DU BIEN: 25208709 - 91598 Colmberg**

## Informations énergétiques

Chauffage	Électro	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	10.09.2035	Consommation finale d'énergie	112.90 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 25208709 - 91598 Colmberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208709 - 91598 Colmberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208709 - 91598 Colmberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208709 - 91598 Colmberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208709 - 91598 Colmberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208709 - 91598 Colmberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208709 - 91598 Colmberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208709 - 91598 Colmberg

## La propriété



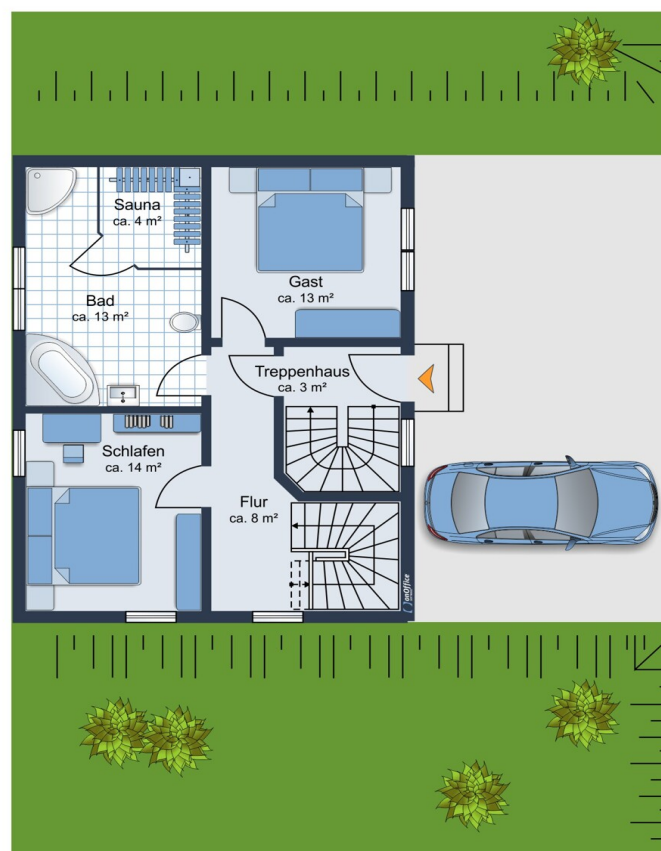
CODE DU BIEN: 25208709 - 91598 Colmberg

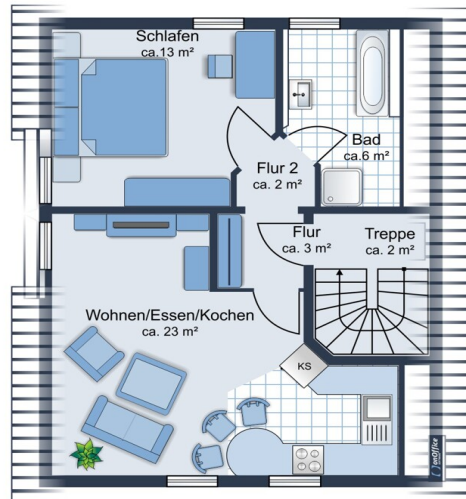
## La propriété

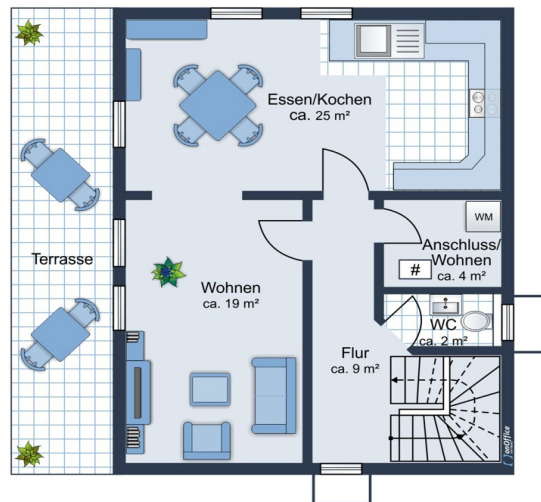


CODE DU BIEN: 25208709 - 91598 Colmberg

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25208709 - 91598 Colmberg**

## **Une première impression**

Cette charmante maison individuelle, construite en 2007, offre un espace généreux pour les familles ou une vie multigénérationnelle, avec ses six pièces et son agencement bien pensé. Située sur un terrain d'environ 408 m<sup>2</sup>, la propriété bénéficie d'un cadre paisible et naturel, idéal pour ceux qui recherchent une maison relaxante en pleine nature. Son atout majeur est sa cuisine ouverte spacieuse, avec accès direct à une terrasse couverte et privative, parfaite pour recevoir famille et amis. Le séjour/salle à manger attenant, également ouvert, crée un espace de vie moderne et lumineux. La maison comprend également un appartement indépendant, idéal pour la location ou comme suite d'invités. La salle de bain avec sauna intégré promet une détente absolue, un véritable atout bien-être à domicile. Le chauffage est électrique. Trois places de parking extérieures offrent un espace suffisant pour vos véhicules. Cette maison individuelle allie confort moderne, tranquillité et détails soignés : une demeure idéale pour ceux qui apprécient les grands espaces et la nature.

**CODE DU BIEN: 25208709 - 91598 Colmberg**

## **Détails des commodités**

**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.**

**CODE DU BIEN: 25208709 - 91598 Colmberg**

## **Tout sur l'emplacement**

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.

**CODE DU BIEN: 25208709 - 91598 Colmberg**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 25208709 - 91598 Colmberg**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Florian Wittmann**

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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