

Colmberg

# Vonzó családi ház nagymamalakással, csendes, zöld környezetben

VP azonosító: 25208709



VÉTELÁR: 369.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 153 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 408 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25208709 - 91598 Colmberg**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25208709 - 91598 Colmberg**

## Áttekintés

VP azonosító	25208709
Hasznos lakótér	ca. 153 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2007
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	369.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha

**VP azonosító: 25208709 - 91598 Colmberg**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektro	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	10.09.2035	Végso energiafogyasztás	112.90 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2007

VP azonosító: 25208709 - 91598 Colmberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208709 - 91598 Colmberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208709 - 91598 Colmberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208709 - 91598 Colmberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208709 - 91598 Colmberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208709 - 91598 Colmberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208709 - 91598 Colmberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208709 - 91598 Colmberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208709 - 91598 Colmberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208709 - 91598 Colmberg

## Az ingatlan



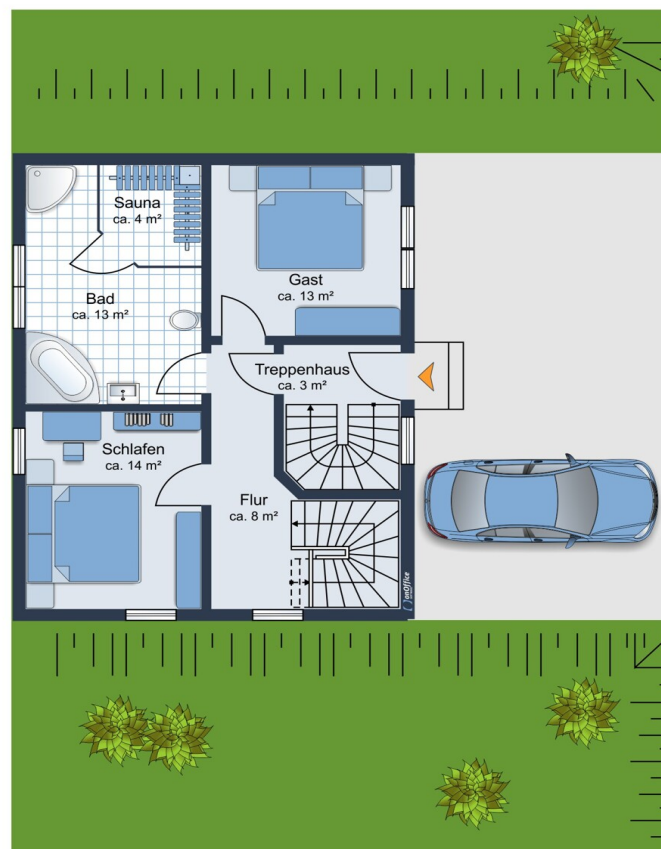
VP azonosító: 25208709 - 91598 Colmberg

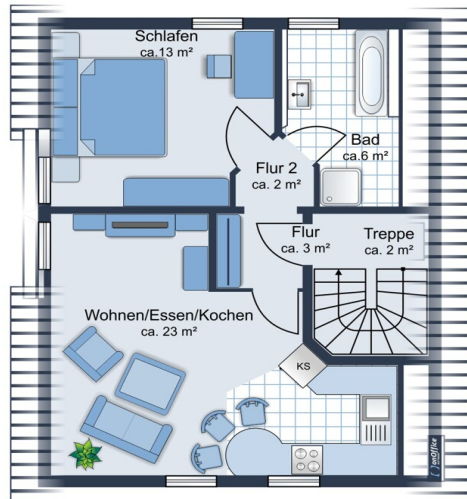
## Az ingatlan

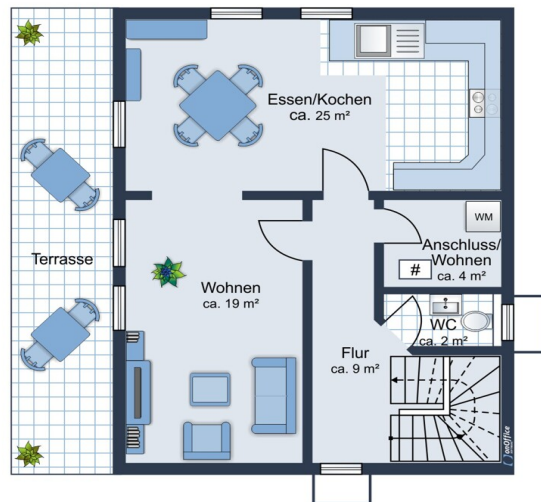


VP azonosító: 25208709 - 91598 Colmberg

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25208709 - 91598 Colmberg**

## **Az első benyomás**

Ez a bájos, 2007-ben épült családi ház bőséges teret kínál családok vagy többgenerációs együttélésre, összesen hat szobával és jól megtervezett elrendezéssel. A körülbelül 408 m<sup>2</sup>-es telken fekvő ingatlan békés és természetközeli környezetben fekszik – ideális azok számára, akik egy pihentető, természetközeli otthonra vágnak. Különös vonzereje a tágas, nyitott konyha, ahonnan közvetlenül a fedett, privát teraszra lehet kijutni – tökéletes család és barátok fogadására. A szomszédos, nyitott területe nappali és étkező modern, világos életteret teremt. A házban egy különálló apartman is található, amely ideális bérbeadásra vagy vendéglakosként. A beépített szaunával ellátott fürdőszoba tiszta kikapcsolódást ígér – igazi wellness extrát nyújt saját otthonában. Az ingatlan futása elektromos futással történik. Három kültéri parkolóhely biztosít rengeteg helyet a járműveknek. Ez a családi ház a modern lakhatási kényelmet a nyugodt elhelyezkedéssel és számos átgondolt részlettel ötvözi – ideális otthon azok számára, akik értékelik a tágas életteret és a természeti környezetet.

**VP azonosító: 25208709 - 91598 Colmberg**

## **Részletes felszereltség**

**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.**

**VP azonosító: 25208709 - 91598 Colmberg**

## **Minden a helyszínról**

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 Gewerbeort. Aktuell erschließt die Gemeinde ein neues Gewerbegebiet.

**VP azonosító: 25208709 - 91598 Colmberg**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25208709 - 91598 Colmberg**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Florian Wittmann**

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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