

Colmberg

## Graziosa casa indipendente con appartamento indipendente in posizione tranquilla e verde

**Codice oggetto: 25208709**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 153 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 408 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25208709 - 91598 Colmberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25208709 - 91598 Colmberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208709
Superficie netta	ca. 153 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2007
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	369.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25208709 - 91598 Colmberg

## Dati energetici

Riscaldamento	Elettrico	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	10.09.2035	Consumo finale di energia	112.90 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

Codice oggetto: 25208709 - 91598 Colmberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25208709 - 91598 Colmberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25208709 - 91598 Colmberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25208709 - 91598 Colmberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25208709 - 91598 Colmberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25208709 - 91598 Colmberg

## La proprietà



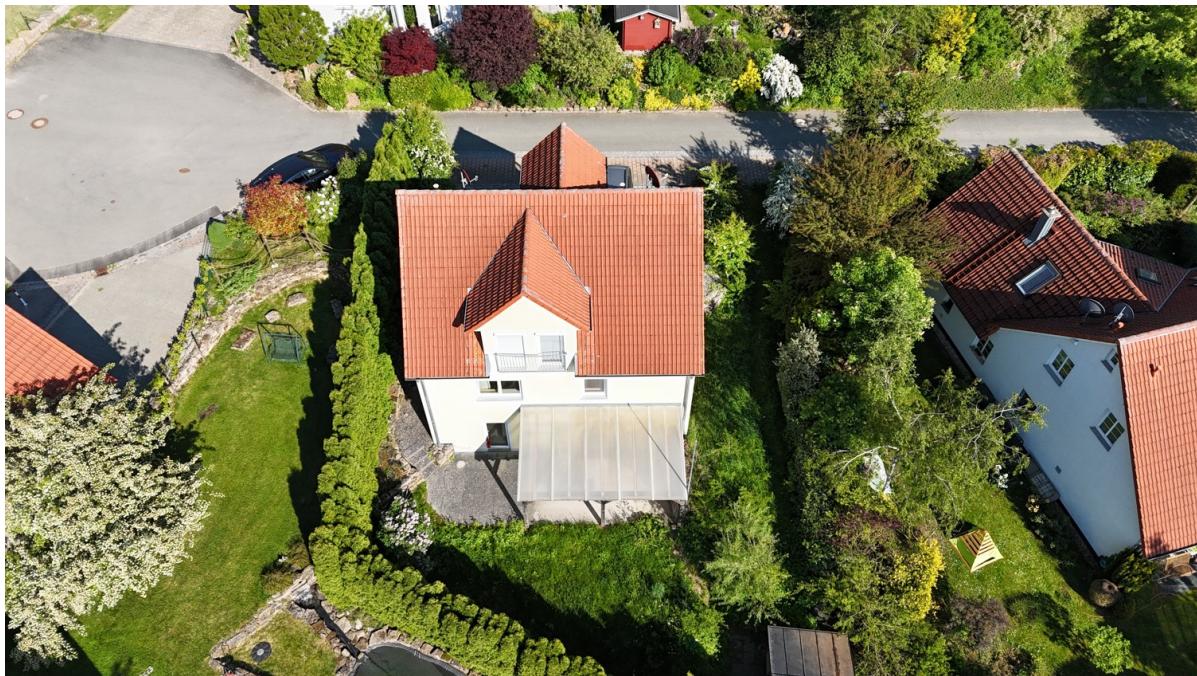
Codice oggetto: 25208709 - 91598 Colmberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25208709 - 91598 Colmberg

## La proprietà



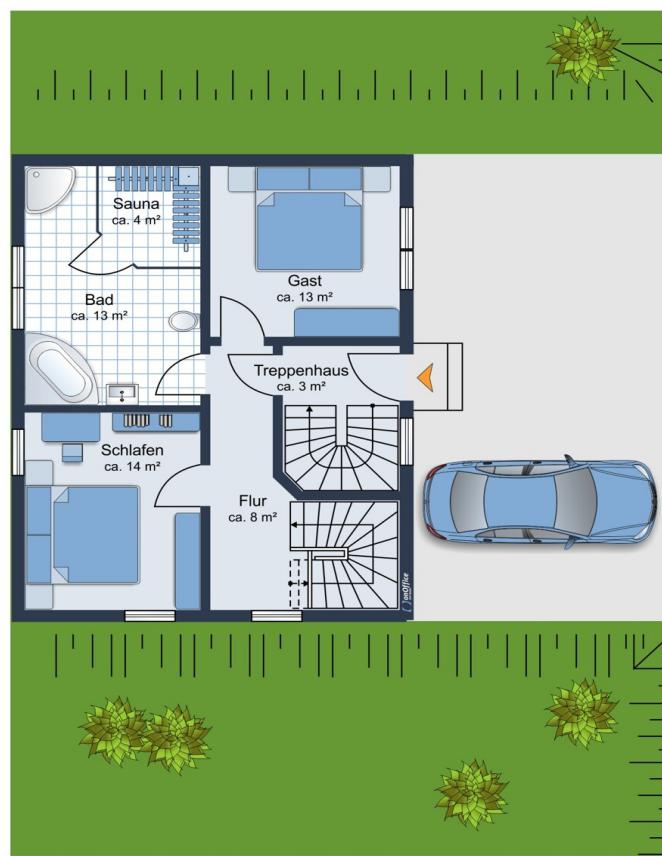
Codice oggetto: 25208709 - 91598 Colmberg

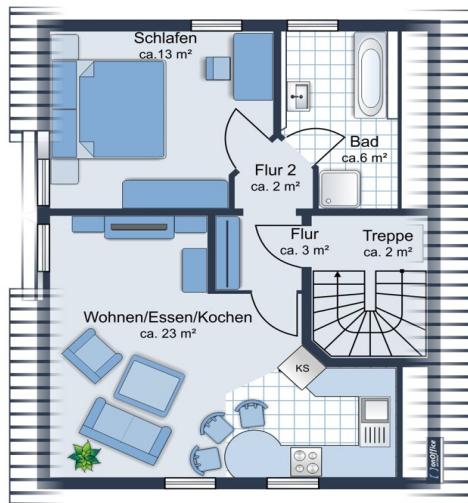
## La proprietà

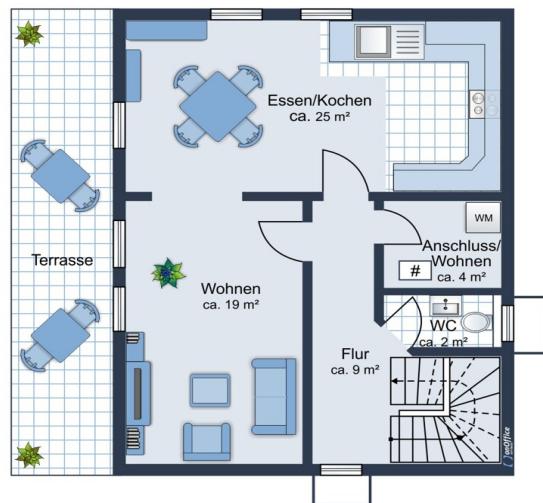


Codice oggetto: 25208709 - 91598 Colmberg

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25208709 - 91598 Colmberg

## Una prima impressione

Questa graziosa casa indipendente, costruita nel 2007, offre ampio spazio per famiglie o per una vita multigenerazionale, con un totale di sei stanze e una disposizione ben progettata. Situata su un terreno di circa 408 m<sup>2</sup>, la proprietà vanta un ambiente tranquillo e naturale, ideale per chi cerca una casa rilassante immersa nella natura. Un punto di forza particolare è l'ampia cucina a pianta aperta con accesso diretto alla terrazza privata coperta, perfetta per intrattenere la famiglia e gli amici. L'adiacente zona giorno e pranzo a pianta aperta crea uno spazio abitativo moderno e luminoso. La casa dispone anche di un appartamento separato, ideale per l'affitto o come suite per gli ospiti. Il bagno con sauna integrata promette puro relax: un vero e proprio extra benessere nella propria casa. La proprietà è riscaldata tramite riscaldamento elettrico. Tre posti auto esterni offrono ampio spazio per i vostri veicoli. Questa casa indipendente combina il comfort abitativo moderno con una posizione tranquilla e numerosi dettagli curati: una casa ideale per chi apprezza gli spazi ampi e un ambiente naturale.

Codice oggetto: 25208709 - 91598 Colmberg

## Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25208709 - 91598 Colmberg

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25208709 - 91598 Colmberg**

## Ulteriori informazioni

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25208709 - 91598 Colmberg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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