

Colmberg – Colmberg

# Moderne und gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

????????? ??????????: 25208661



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

???? ??????: 435.000 EUR • ??????????: ca. 135 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 300 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25208661 - 91598 Colmberg – Colmberg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25208661 - 91598 Colmberg – Colmberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25208661	????? ???????	435.000 EUR
????????????	ca. 135 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	?????????????? ??????	?????????	???????
?????????	5	??????????????	ca. 15 m <sup>2</sup>
????????????? ???	3	??????????????	????????, WC ?????????????, ??????
????????????	1		
????? ?????????????	2018		
????? ?????????????	1 x ????????????? ????? ?????????????		

???????? ??????????: 25208661 - 91598 Colmberg – Colmberg

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????????????????	?????????	49.60 kWh/m <sup>2</sup> a
	??????	??????????????	
??????????????	01.02.2035	?????????????	A
??????????????????		???????????????	
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	?????????????	
		????? ??????????????	2018
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

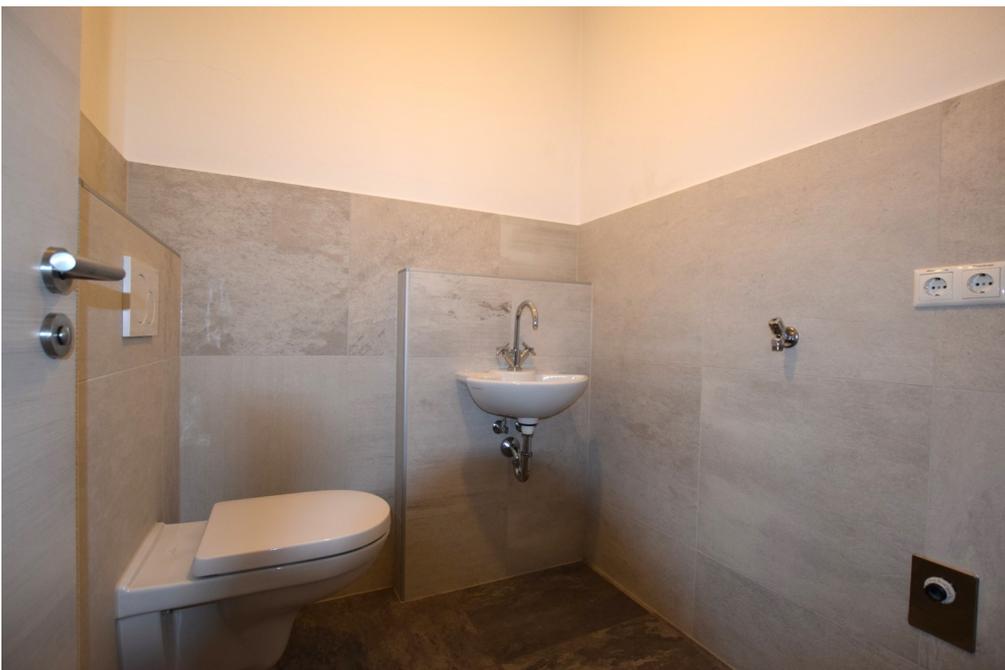
???????? ??????????: 25208661 - 91598 Colmberg – Colmberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25208661 - 91598 Colmberg – Colmberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25208661 - 91598 Colmberg – Colmberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25208661 - 91598 Colmberg – Colmberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25208661 - 91598 Colmberg – Colmberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25208661 - 91598 Colmberg – Colmberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25208661 - 91598 Colmberg – Colmberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25208661 - 91598 Colmberg – Colmberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25208661 - 91598 Colmberg – Colmberg

?? ?????????



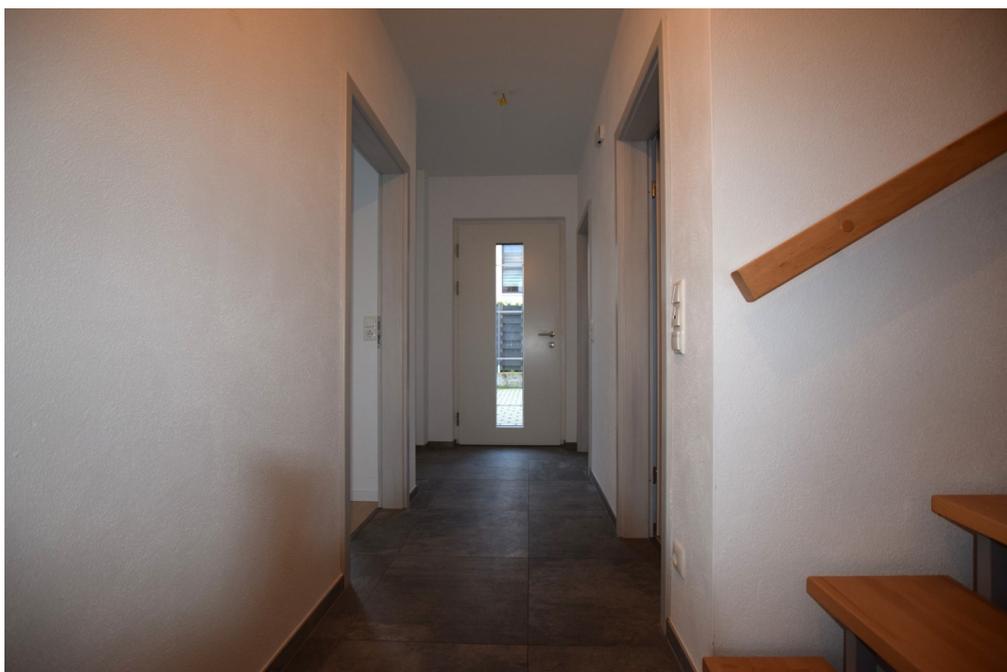
???????? ??????????: 25208661 - 91598 Colmberg – Colmberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25208661 - 91598 Colmberg – Colmberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25208661 - 91598 Colmberg – Colmberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25208661 - 91598 Colmberg – Colmberg

??? ?????? ???????????

Diese moderne und gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2018 bietet familienfreundliches Wohnen in einer ruhigen Wohnlage. Mit ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 300 m<sup>2</sup> großen Grundstück überzeugt das Haus durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und helle, einladende Räume. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohn- & Essbereich, der durch große Fensterflächen und elektrische Rollos eine angenehme Atmosphäre schafft. Die offene Gestaltung bietet viel Platz für gemeinsame Stunden mit der Familie. Ein Gästezimmer rundet das Raumangebot auf dieser Etage perfekt ab. Das Dachgeschoss beherbergt zwei gemütliche Kinderzimmer sowie ein großzügiges Schlafzimmer mit genügend Platz für einen Kleiderschrank oder eine kleine Ankleide. Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und sorgt für Komfort im Alltag. Die ca. 24 m<sup>2</sup> große Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein – perfekt für Sommerabende mit der Familie oder Freunden. Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet einen idealen Rückzugsort. Ein Stellplatz direkt neben dem Haus sorgt für bequemes Parken. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Stichstraße, was ein sicheres Wohnumfeld für Familien und eine angenehme Nachbarschaft garantiert. Diese moderne Doppelhaushälfte kombiniert zeitgemäßes Wohnen mit einer durchdachten Raumaufteilung in einer ruhigen Lage. Ob für Paare oder Familien – hier finden Sie ein Zuhause, das Komfort, Stil und eine angenehme Wohnatmosphäre vereint. Überzeugen Sie sich selbst!

??????? ???????: 25208661 - 91598 Colmberg – Colmberg

???????????????? ???? ??????????

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Baujahr 2018
- Heller Wohn, - Essbereich mit elektrischen Rollos
- Gästezimmer im Erdgeschoss
- Zwei Kinderzimmer im Dachgeschoss
- Großes Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Terrasse ca. 24 m<sup>2</sup>
- Stellplatz neben dem Haus
- Immobilie liegt am Ende einer Stichstraße

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

???????? ??????????: 25208661 - 91598 Colmberg – Colmberg

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 25208661 - 91598 Colmberg – Colmberg

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 49.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

???????? ??????????: 25208661 - 91598 Colmberg – Colmberg

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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