Colmberg – Colmberg

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit 3 Garagen

Objektnummer: 24208580

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 435.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 235 m^2 • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 802 m^2

Objektnummer: 24208580 - 91598 Colmberg – Colmberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24208580 - 91598 Colmberg – Colmberg

Auf einen Blick

Objektnummer	24208580
Wohnfläche	ca. 235 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1975
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	435.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24208580 - 91598 Colmberg – Colmberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	19.03.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	119.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24208580 - 91598 Colmberg – Colmberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24208580 - 91598 Colmberg – Colmberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24208580 - 91598 Colmberg – Colmberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24208580 - 91598 Colmberg – Colmberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24208580 - 91598 Colmberg – Colmberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24208580 - 91598 Colmberg – Colmberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24208580 - 91598 Colmberg – Colmberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24208580 - 91598 Colmberg – Colmberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24208580 - 91598 Colmberg – Colmberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24208580 - 91598 Colmberg – Colmberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24208580 - 91598 Colmberg – Colmberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24208580 - 91598 Colmberg – Colmberg

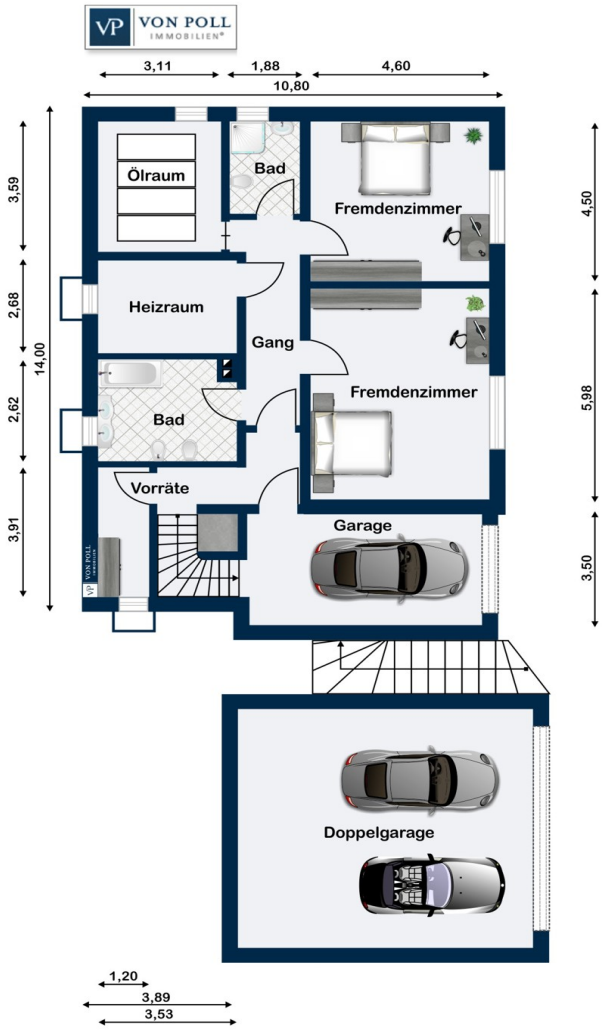
Die Immobilie

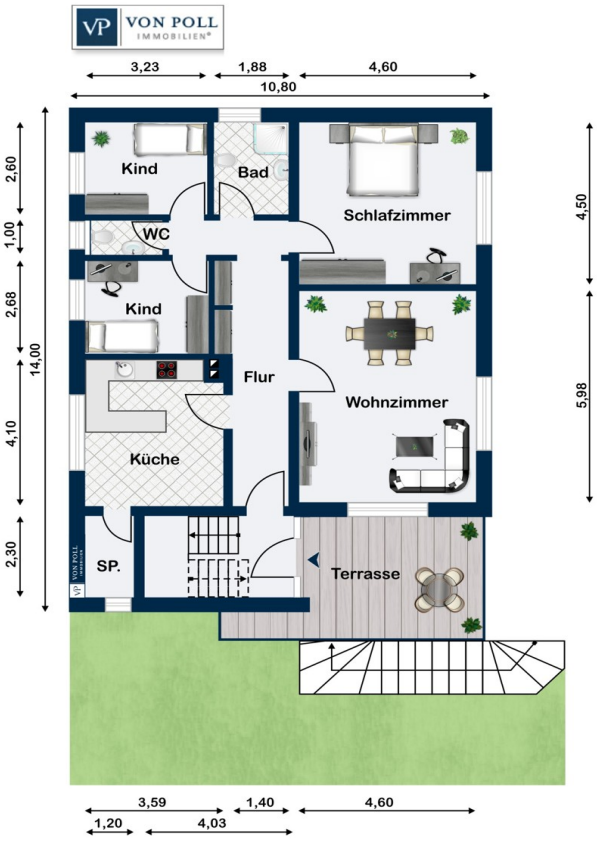
Objektnummer: 24208580 - 91598 Colmberg – Colmberg

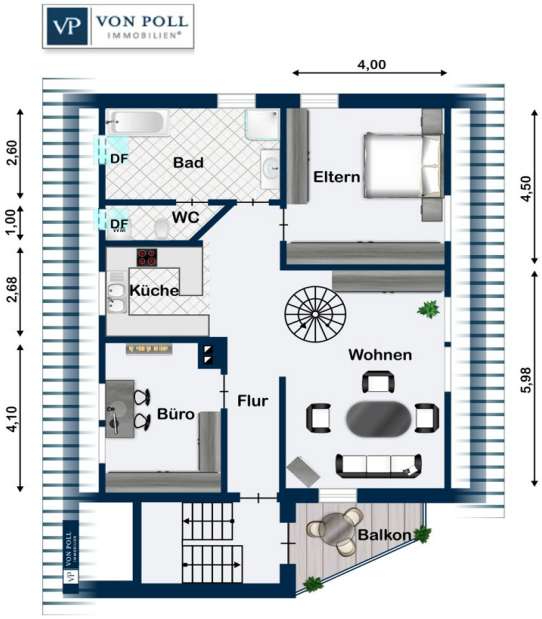
Die Immobilie

Objektnummer: 24208580 - 91598 Colmberg – Colmberg

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN®
3,23
1,88
4,60
10,80
2,60
1,00
2,68
4,10
2,30
14,00
4,50
5,98
Kind
Bad
Schlafzimmer
WC
Kind
Flur
Wohnzimmer
Küche
SP.
Terrasse
3,59
1,40
4,60
1,20
4,03



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24208580 - 91598 Colmberg – Colmberg

Ein erster Eindruck

Das Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 235 m² und einem Grundstück von ca. 802 m² wurde im Jahr 1975 erbaut und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Das Wohnhaus mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten eignet sich perfekt als Kapitalanlage, aber auch zur Eigennutzung für eine größere Familie, die sich den Traum vom Eigenheim mit Garten erfüllen möchte. Auf 3 Etagen verteilt befinden sich 9 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer, 4 Bäder und zwei Küchen. Die 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eignet sich ideal für die Familie. Die Einheit besteht aus einem Schlaf-, einem Kinder- und einem Arbeits- oder Gästezimmer. Die geräumige Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet und verfügt zudem über eine angrenzende Speisekammer. Das moderne Tageslichtbadezimmer ist mit einem Waschtischelement, einem WC und einer Dusche ausgestattet. Das Highlight der Wohneinheit ist der gemütliche Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse. Im Dachgeschoss befindet sich eine gemütliche 3-Zimmer-Wohnung, die aktuell an ein junges, zuverlässiges Paar vermietet ist. Die Einheit wurde 2017 umfassend renoviert, dabei wurden u.a. alle Bodenbeläge getauscht, neue Türen eingebaut, eine neue Einbauküche installiert und das Badezimmer modernisiert. Den Spitzboden des Hauses erreichen Sie über die Wendeltreppe im Wohnzimmer des Dachgeschosses. Dieser kann ideal als Gästezimmer oder Abstellraum genutzt werden. Im Untergeschoss befindet sich eine mögliche Einliegerwohnung, die wieder final ausgebaut werden kann. Ihre PKWs parken Sie bequem in den Garagen des Hauses. Der Garten kann noch nach Ihren Wünschen individuell gestaltet werden. Aktuell ist er pflegeleicht mit einer Rasenfläche angelegt. Der große Nussbaum des Hauses spendet an sonnigen Tagen Schatten. Im Jahr 2017 wurde eine 12,24 kWp Photovoltaikanlage mit Speicher installiert. Ein Brunnen im Garten dient zur Bewässerung der Grünflächen. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, wodurch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu erreichen sind. Eine Autobahnanbindung ist ebenfalls in der Nähe gelegen, was die Mobilität zusätzlich erleichtert. Mit einer geschickten Raumaufteilung, einer modernen Ausstattung und einer günstigen Lage bietet dieses Zweifamilienhaus viele Möglichkeiten für verschiedene Lebensmodelle. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

Objektnummer: 24208580 - 91598 Colmberg – Colmberg

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 235 m² Wohnfläche
- Ca. 802 m² Grundstücksfläche
- Wohnen über drei Etagen
- Durchdachte Raumaufteilung
- 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Einbauküche und großer Terrasse
- 3 Zimmer-Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss
- 2017 komplett modernisiert
- Spitzboden als Gästezimmer möglich
- Untergeschoss als Einliegerwohnung
- Brunnen für die Gartenbewässerung
- 3 Garagenplätze
- 12,24 kWp PV-Anlage mit Speicher

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.

Objektnummer: 24208580 - 91598 Colmberg – Colmberg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24208580 - 91598 Colmberg – Colmberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 119.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. 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.

Objektnummer: 24208580 - 91598 Colmberg – Colmberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Karlstraße 9 Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com