



91598 Colmberg

Modernisiertes Einfamilienhaus mit großem Grundstück, Doppelgarage und Burgblick ...



369.000 €

Kaufpreis

160 m²

Wohnfläche

897 m²

Grundstücksfläche

5,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m ²
Nutzfläche	100 m ²
Gesamtfläche	260 m ²
Grundstücksfläche	897 m ²
Zimmer	5,5

Zustand

Baujahr	1974
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	369.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1974
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerungung

Öl	✓
----	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



Beschreibung

Dieses Objekt ist etwas Besonderes ...

Das gepflegte Anwesen überzeugt durch solide Bauweise, die umfangreichen Modernisierungen der vergangenen Jahre sowie das großzügige Grundstück in attraktiver Wohnlage.

Die Kombination aus moderner Ausstattung, energieeffizienter Photovoltaikanlage, Doppelgarage und dem einzigartigen Blick auf die Burg Colmberg macht dieses Einfamilienhaus zu einem idealen Zuhause für Familien und alle, die naturnahes Wohnen mit hohem Wohnkomfort verbinden möchten.

Es hat seinen Ursprung im Jahr 1974. In all den Jahr wurde es liebevoll und aufwändig renoviert sowie gepflegt.

Heute präsentiert sich das Wohnhaus in einem sehr gutem Zustand.

Die Aufteilung und Ausstattung:

Erdgeschoss mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 92,2 m²

Windfang ca. 2,5 m²

Flur und Diele ca. 11,6 m²

Küche ca. 11,9 m²

Wohn- / Esszimmer ca. 37,1 m²

Arbeitszimmer ca. 9,1 m²

Gäste-WC ca. 2 m²

Terrasse 1 ca. 12 m² / 6,2 m²

Terrasse 2 ca. 14,3 m² / 3,6 m²

Terrasse 3 ca. 35,7 m² / 8,4 m²

Dachgeschoss mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 68,8 m²

Diele ca. 6,8 m²

Tageslichtbad ca. 10,3 m²

Schlafzimmer ca. 17,3 m²

zwei Kinderzimmer mit 14,1 m² u. 17 m²

Balkon ca. 6,6 m² / 3,3 m²

Spitzboden mit einer Nutzfläche von ca. 30 m²

Kellergeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 75 m²

Vorraum, Keller, Hobbyraum mit AR, Wasch-/Heizraum sowie Tankraum

Die Ausstattung:

massive Bauweise

sehr gute Raumaufteilung

alle Räume sind vom Flur aus zu begehen

lichtdurchflutete Räume

moderne Einbauküche ca. 2021

neue Kunststofffenster ca. 2018 (

ausgenommen Treppenhaus)

elektrische Rollläden im Wohnbereich

großzügiger Wohnbereich mit herrlichem Blick in den Garten

Sanitärausstattung:

EG: Gäste-WC ca. 2021

DG: modernes Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken mit Unterschrank, große Dusche, Badewanne, WC und Handtuchheizkörper ca. 2021

Bodenbeläge:

im gesamten Erdgeschoss:



Vinylboden ca. 2018 im Wohn- und Essbereich
Parkett im Büro ca. 2018
Fliesenboden im Sanitärbereich, Windfang, Flur und Diele ca. 2021
Dachgeschoss: Vinyl- und Teppichboden ca. 2018
Fliesenboden im Sanitärbereich ca. 2021
im gesamten Kellergeschoss:
Specksteinfliesen im Vorraum
Versiegelter bzw. Anstrich des Kellerbodens in den Kellerräumen

komplett eingefriedetes Grundstück
großer Garten mit drei Terrassen
Flachheizkörper ca. 2021
Öl-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung ca. 1992

Besonderheiten:
herrlicher Burgblick vom Garten
pflegeleichtes, vollständig eingezäuntes Grundstück
drei großzügige Terrassen mit einer Gesamtfläche von ca. 62 m² zwei davon überdacht
Photovoltaikanlage für zukunftsorientiertes Wohnen
großzügige Doppelgarage mit automatischem Sektionaltore und Wallbox für Elektrofahrzeuge ca. 2021
Geräteraum bei der Garage

Lage

einfach idyllisch ...
im Nationalpark Frankenhöhe -
im Landkreis Ansbach -
ca. 17 km nordwestlich von Ansbach -
ca. 60 km westlich von Nürnberg/Fürth -

im beliebten Markt Colmberg -
in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend -
mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ...

Familien profitieren von einer sehr guten Infrastruktur mit Grundschule, kommunaler Kindertagesstätte sowie den Kindergärten St. Ursula I und II. Weiterführende Schulen befinden sich im nur ca. 15 km entfernten Ansbach ...

die reizvolle Umgebung bietet einen hohen Freizeitwert ...
Wander- und Radwege, der Fränkische Jakobsweg, Naturfreibad, Tennisanlage, Bogenschießen, Fußballverein sowie
ein 18-Loch-Golfplatz und ein öffentlicher 6-Loch-Golf-Kurzplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe ...

zahlreiche traditionelle Veranstaltungen, wie das Dorffest, die Kirchweih, der Adventsmarkt und das Kulturgut Colmberg, bereichern das Gemeindeleben ...
verkehrstechnisch ist Colmberg ebenfalls hervorragend angebunden ...
die Autobahnen A 6 und A 7 sind jeweils in ca. 14 km erreichbar ...

und das besondere Highlight: vom Garten genießen Sie einen herrlichen Blick auf die Burg Colmberg.

Sonstige Angaben



Der Energieausweis lag bei Auftragserteilung noch nicht vor. Er ist beantragt und kann in Kürze vorgelegt werden.





























