

Schorndorf/Knöbling

# Charmantes Zuhause mit vielfältigen Möglichkeiten und großem Garten.

Objektnummer: 24201092



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

KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.563 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24201092 - 93489 Schorndorf/Knöbling

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

Objektnummer: 24201092 - 93489 Schorndorf/Knöbling

## Auf einen Blick

Objektnummer	24201092
Wohnfläche	ca. 230 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1982
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	420.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24201092 - 93489 Schorndorf/Knöbling

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	99.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.11.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 24201092 - 93489 Schorndorf/Knöbling

## Die Immobilie



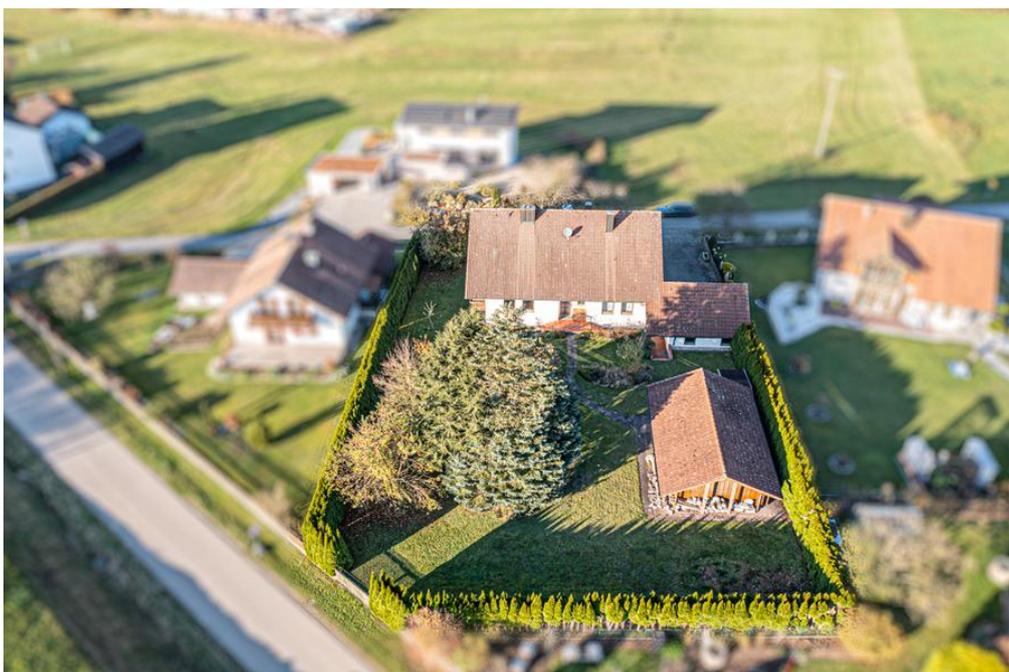
Objektnummer: 24201092 - 93489 Schorndorf/Knöbling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201092 - 93489 Schorndorf/Knöbling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201092 - 93489 Schorndorf/Knöbling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201092 - 93489 Schorndorf/Knöbling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201092 - 93489 Schorndorf/Knöbling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201092 - 93489 Schorndorf/Knöbling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201092 - 93489 Schorndorf/Knöbling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201092 - 93489 Schorndorf/Knöbling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201092 - 93489 Schorndorf/Knöbling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201092 - 93489 Schorndorf/Knöbling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201092 - 93489 Schorndorf/Knöbling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201092 - 93489 Schorndorf/Knöbling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201092 - 93489 Schorndorf/Knöbling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201092 - 93489 Schorndorf/Knöbling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201092 - 93489 Schorndorf/Knöbling

## Die Immobilie



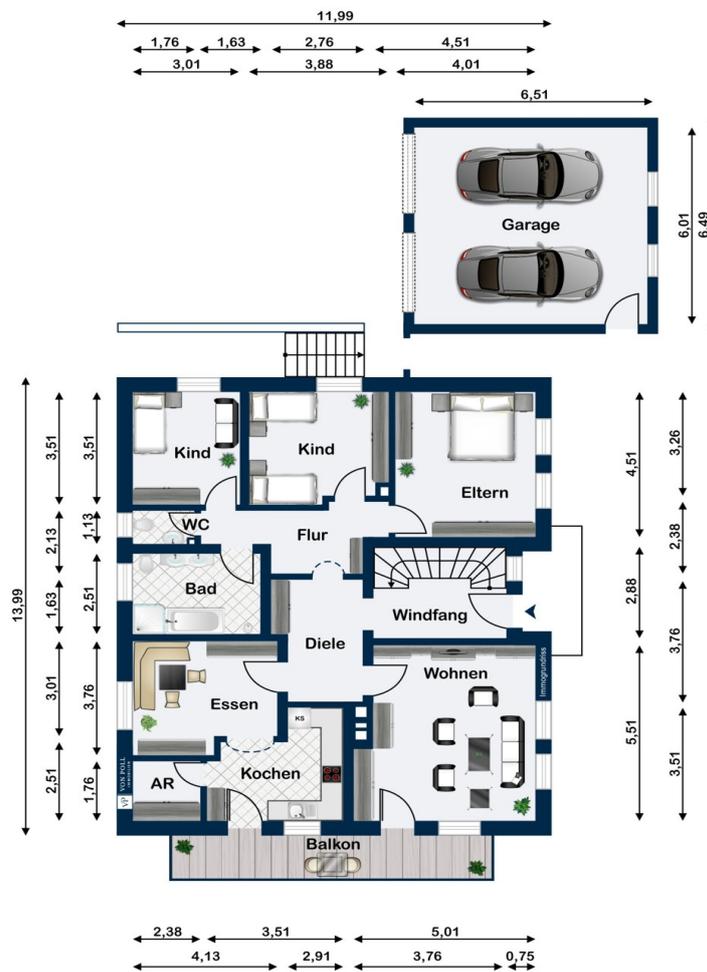
Objektnummer: 24201092 - 93489 Schorndorf/Knöbling

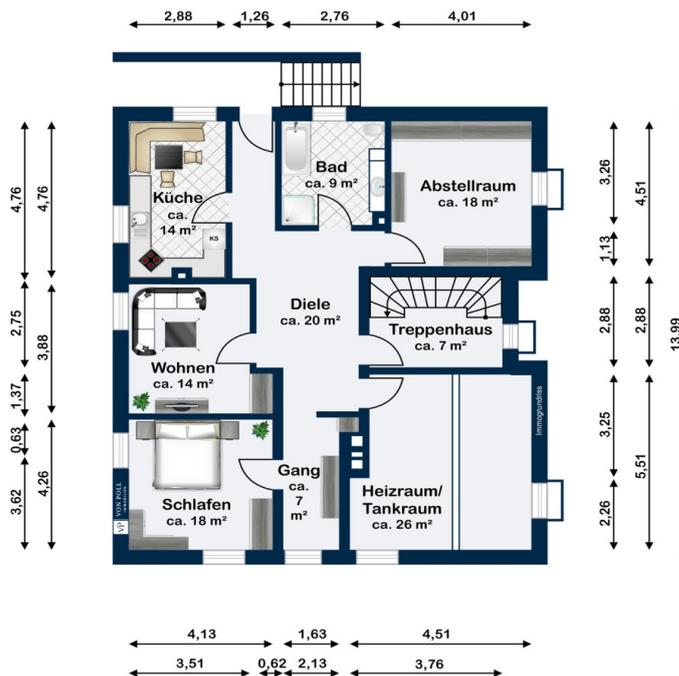
## Die Immobilie



Objektnummer: 24201092 - 93489 Schorndorf/Knöbling

## Grundrisse





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: 24201092 - 93489 Schorndorf/Knöbling

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Immobilie, die im Jahr 1982 erbaut wurde. Das Haus überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup>, die sich auf insgesamt acht Zimmer verteilt, und mit seinen Echtholzelementen wie z.B. Türen, Einbauschränke sowie Echtholz-Parkettböden im Innenraum auch hochwertig gebaut wurde. Mit fünf geräumigen Schlafzimmern bietet das Haus ausreichend Platz für eine oder zwei Familien. Die Wohnräume sind großzügig gestaltet und profitieren von einer soliden Bausubstanz, die das Haus in einem gepflegten Zustand erscheinen lässt. Zwei Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC sorgen zudem für hohen Komfort und Funktionalität im Alltag. Für zusätzlichen Stauraum sorgt die Speisekammer, die direkt von der Küche zugänglich ist. Die zentrale Heizungsanlage die 2021 erneuert wurde sorgt für eine angenehme Temperatur während der kühleren Monate, zudem sorgt ein Holzofen für eine behagliche Wärme und eine besondere Atmosphäre im Wohnbereich. Ein weiterer Holzofen, der in der Küche installiert wurde kann auch zum Kochen benutzt werden. Zusätzlich bietet die Immobilie ein ausbaufähiges Dachgeschoss, das weiteren Raum für individuelle Gestaltungswünsche offenlässt. Der weitläufige Gartenbereich bietet genügend Raum für Freizeitaktivitäten im Freien. Hier befindet sich zudem ein großes Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobby und Freizeit bietet. Für Ihre PKW steht eine Doppelgarage zur Verfügung. Diese Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet verschiedenen Lebensentwürfen Raum zur Verwirklichung. Ob großzügiges Wohnen für die Großfamilie oder als Zweifamilienhaus mit separaten Bereichen – hier ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Untergeschoss wurde 2005 ausgebaut und bietet sich zur Vermietung als Einliegerwohnung mit separatem Eingang an. Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten und der großzügigen Raumgestaltung überzeugen.

Objektnummer: 24201092 - 93489 Schorndorf/Knöbling

## Ausstattung und Details

- Gäste- WC
- Doppelgarage
- Dachgeschoss ausbaufähig
- 2021 Erneuerung der Heizung
- großes Gartenhaus mit ca. 30 m<sup>2</sup>
- 2005 wurde die Wohnung im Untergeschoss ausgebaut
- Fußbodenheizung im EG im Flur und im KG im Flur und Bad
- Holzofen 2x, einmal in der Küche zum Heizen und Kochen und einmal im Wohnbereich zum Heizen

Objektnummer: 24201092 - 93489 Schorndorf/Knöbling

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Schorndorf mit einer Einwohnerzahl von ca. 2700 liegt nahe der Kreisstadt Cham und damit im östlichsten Landkreis des Bayerischen Regierungsbezirkes Oberpfalz. Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich ausschließlich innerhalb des Naturparks "Oberer Bayerischer Wald" und wird im südlichen Bereich der Gemeinde vom Regenfluss tangiert. Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Knöbling.

Einkaufsmöglichkeiten: Ca. 1 km entfernt gibt es einen Edeka Lebensmittel-Supermarkt in Schorndorf und weitere Einkaufsmöglichkeiten. Infrastruktur: - Grund- und Mittelschule in Schorndorf - Kindergarten und Kinderkrippe in Schorndorf - Ärztliche Versorgung in Schorndorf (Allgemeinmedizin, Zahnmedizin) - Praxis für Physiotherapie Weiterführende Schulen, Fachärzte und ein Klinikum sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafes bietet die Stadt Cham. Die Kreisstadt Cham ist über die Staatsstraße bequem mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen. Nächstgelegene Städte und Großstädte: - Cham: ca. 6 km - Roding: ca. 11,5 km - Regensburg: ca. 55 km - Straubing ca. 40 km Es sind innerhalb kürzester Zeit die B16, B20, B85 und die B22 erreichbar.

**Objektnummer: 24201092 - 93489 Schorndorf/Knöbling**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 99.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24201092 - 93489 Schorndorf/Knöbling

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

---

Alrunastraße 9 Cham  
E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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