

Schönaich – Schönaich

# Geräumiges Haus mit 7,5 Zimmer im Zentrum von Schönaich

Objektnummer: 23354021



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 170 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23354021 - 71101 Schönaich – Schönaich

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

Objektnummer: 23354021 - 71101 Schönaich – Schönaich

## Auf einen Blick

Objektnummer	23354021
Wohnfläche	ca. 182 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1932

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23354021 - 71101 Schönaich – Schönaich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	158.76 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.07.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1932

Objektnummer: 23354021 - 71101 Schönaich – Schönaich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23354021 - 71101 Schönaich – Schönaich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23354021 - 71101 Schönaich – Schönaich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23354021 - 71101 Schönaich – Schönaich

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
*exklusiv* und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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





Objektnummer: 23354021 - 71101 Schönaich – Schönaich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23354021 - 71101 Schönaich – Schönaich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23354021 - 71101 Schönaich – Schönaich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23354021 - 71101 Schönaich – Schönaich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23354021 - 71101 Schönaich – Schönaich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23354021 - 71101 Schönaich – Schönaich

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Objektnummer: 23354021 - 71101 Schönaich – Schönaich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23354021 - 71101 Schönaich – Schönaich

## Die Immobilie





Objektnummer: 23354021 - 71101 Schönaich – Schönaich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23354021 - 71101 Schönaich – Schönaich

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

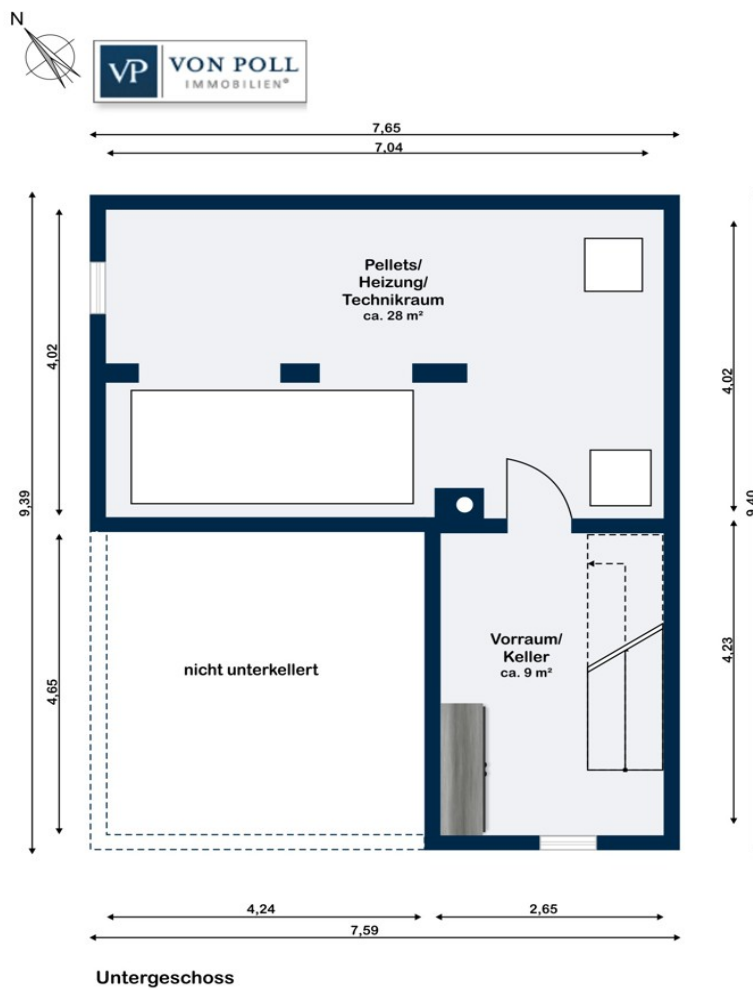
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

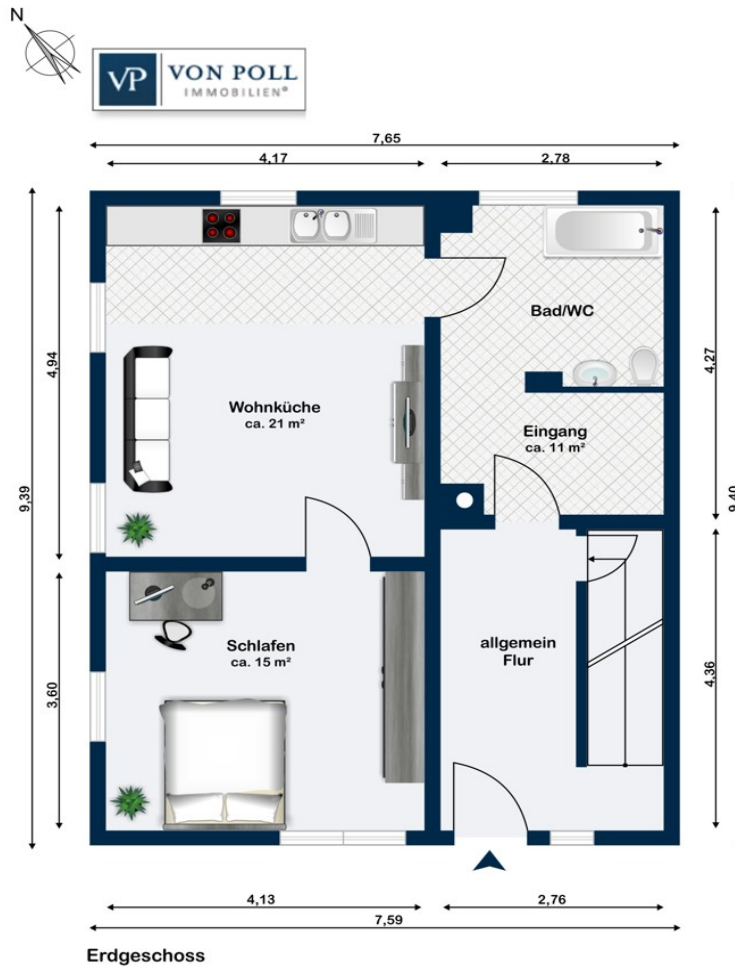
T.: 07031 - 67 71 01 6

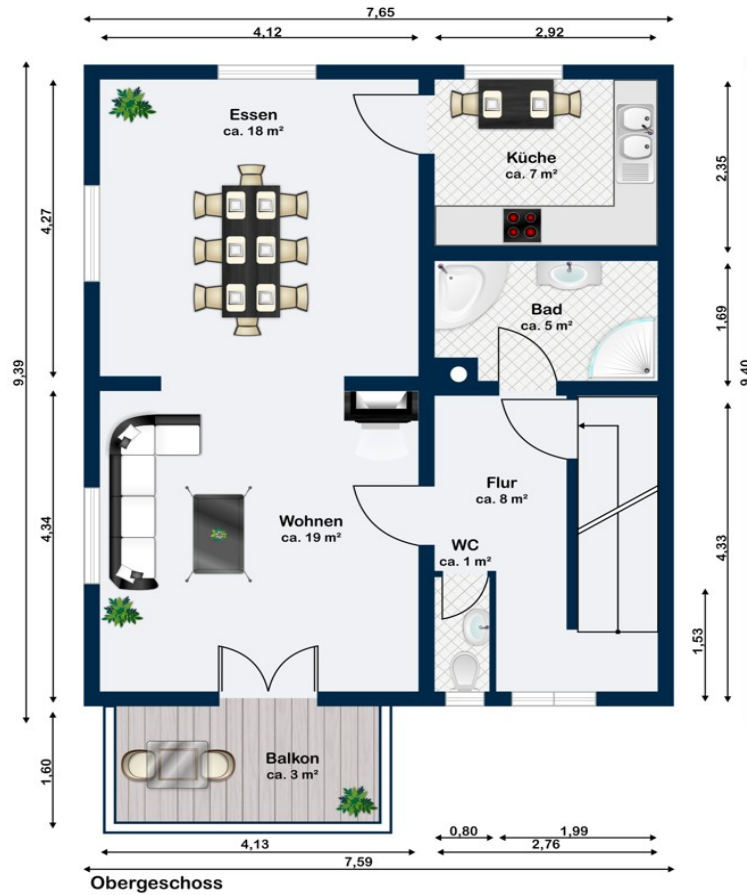
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 23354021 - 71101 Schönaich – Schönaich

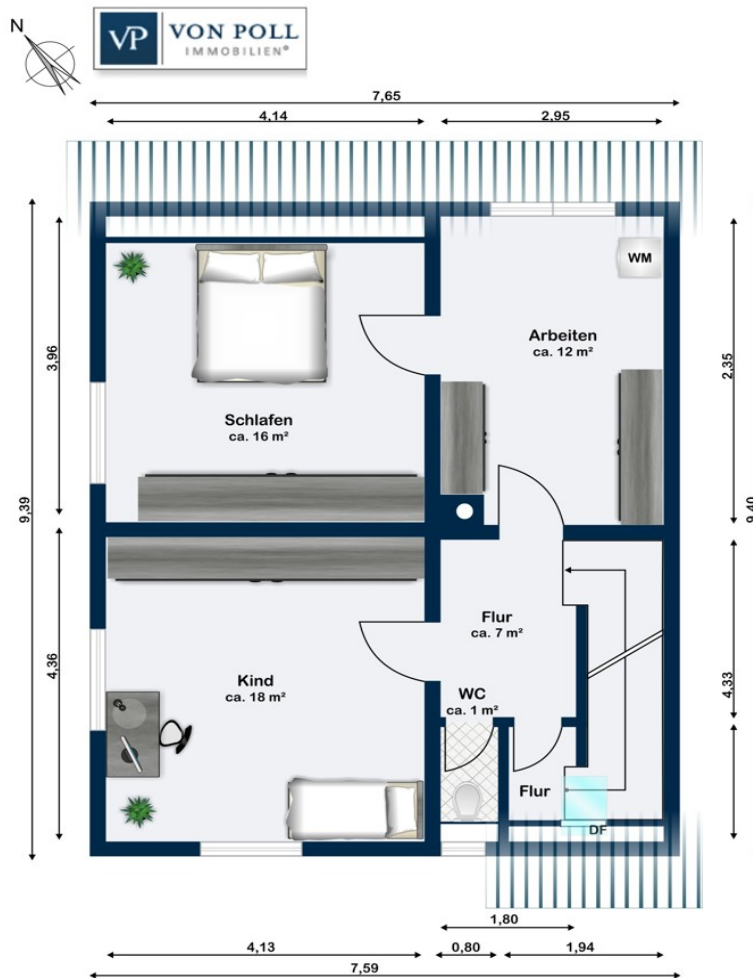
## Grundrisse



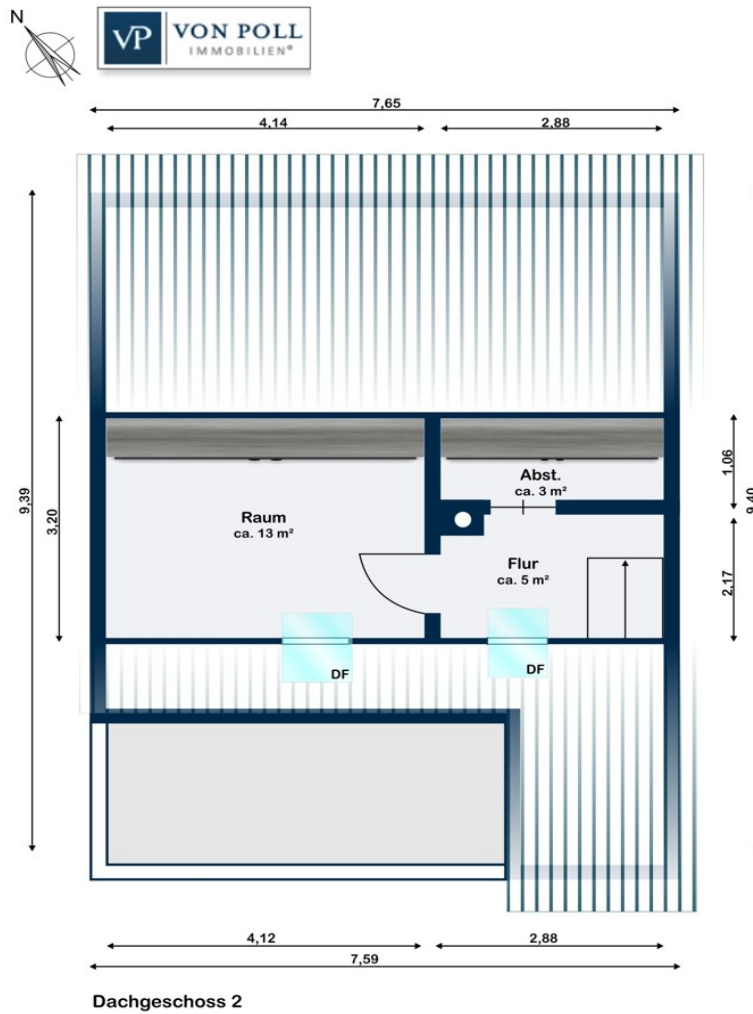




Obergeschoss



Dachgeschoss 1



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: 23354021 - 71101 Schönaich – Schönaich

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus steht auf einem Grundstück mit ca. 170 m<sup>2</sup> (ohne Garten) und die Wohnfläche von ca. 182 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Etagen. Mit insgesamt 7,5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmern und 2 Badezimmer, bietet diese Immobilie genügend Raum für die ganze Familie. Das Haus wurde ursprünglich 1932 in massiver Bauweise errichtet und in den Jahren 1952 und 1964 jeweils umgebaut. Ab dem Jahr 2000 wurden alle Fenster in Kunststofffenster ausgetauscht, überwiegend in 3-Fach-Verglasung und 2-Fach-Verglasung. 2019 / 2020 wurde eine komplett neue und moderne Pellet-Heizung mit zwei Heizkreisläufen installiert und ein Jahr später 2020 wurde eine neue Einbauküche eingebaut. Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Insgesamt überzeugt dieses Einfamilienhaus durch seine großzügige Wohnfläche und Raumgestaltung. Durch die zentrale Lage sind Dinge des täglichen Bedarfs, wie Supermarkt, Bäcker, Ärzte, Banken, Kindergarten und Schule fußläufig sehr gut zu erreichen. Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen machen dieses Haus zu einer attraktiven Option für Familien, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind. Das Erdgeschoss verfügt über eine abgetrennte Einheit mit zwei Zimmern und einem Tageslicht-Bad. Aufgrund der ursprünglichen Bauweise ist dieser Bereich aktuell noch als Gewerbe deklariert und muss bei Bedarf noch durch eine Nutzungsänderung in Wohnraum umgewidmet werden. Im Obergeschoss steht Ihnen ein Wohn- und Essbereich mit Kamin, ein Balkon, eine Küche mit neuer Einbauküche, ein innenliegendes Bad und ein separates WC zur Verfügung. Nach unserem Kenntnisstand wurde der Balkon ohne Baugenehmigung errichtet. Im 1. Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein großzügiger begehbare Kleiderschrank und ein separates WC. Das 2. Dachgeschoss kann als Spielzimmer oder Büro genutzt werden. Auf dem Dach mit Süd-Ausrichtung kann eine Solaranlage oder evtl. eine Photovoltaikanlage nachgerüstet werden. Sollten Sie sich für ein modernisiertes älteres Haus mit Charm, in der Nähe des Ortskerns interessieren, ist dies genau das Richtige für Sie. Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.



Objektnummer: 23354021 - 71101 Schönaich – Schönaich

## Ausstattung und Details

- Neuer Kaminofen (2018)
- Abdichtung Kellerwand für Pellet-Tank (2019)
- Neue moderne Pelletheizung mit zwei Heizkreisläufen und Pellet-Tank mit ca. 5 Tonnen (2020)
- Einbau einer horizontalsperre an der Außenwand (2021)
- Neue Einbauküche mit Geschirrspüler und Mikrowelle (2022)
- Überwiegend Kunststofffenster 3-Fach-Verglasung und 2-Fach-Verglasung

Objektnummer: 23354021 - 71101 Schönaich – Schönaich

## Alles zum Standort

Schönaich liegt auf der Schönbuchlichtung, rund drei Kilometer südöstlich von Böblingen. Es ist umgeben von Wald, der ein beliebtes Naherholungsgebiet ist. Das angrenzende malerische Seebachtal und das Aichtal sind durchzogen mit naturnahen Spazier- und Radwegen. Ein Blick von der Pfefferburg in´s Tal, zeigt die landschaftliche Schönheit dieses Ortes. Regionalbusse verbinden Schönaich mit Böblingen und den umliegenden Orten. Schönaich hat ein gutes Nahversorgungsangebot: neben Lebensmitteln, Dienstleistern, Handwerk und Händlern gibt es zwei unabhängige Bäckereien im Ort, viele und vielfältige gastronomische Angebote, ein Reformhaus und sehr viele Läden, die sich um das gepflegte Äußere der Bürger kümmern. Neun Kindergärten werden dem Babyboom in Schönaich gerecht. Neben der Grundschule und der Realschule gibt es eine Musikschule und eine Kunst- und Werkschule diese bieten Zusatzangebote für Groß und Klein. Viele Sport- und andere Vereine sorgen für Lebendigkeit und es gibt eine freiwillige Feuerwehr. Das Freibad sorgt für Abkühlung und Spaß im Sommer. Das "Altenzentrum Hasenbühl" ist ein Zusammenschluss von Seniorenpflegeheim, betreuten Seniorenwohnungen, einer Diakonie- und Sozialstation und der Seniorenbegegnungsstätte.

Objektnummer: 23354021 - 71101 Schönaich – Schönaich

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 158.76 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS eine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 23354021 - 71101 Schönaich – Schönaich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Oroz

---

Poststraße 59 Böblingen  
E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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