

Schönaich

# Großzügiges Wohnerlebnis mit Einliegerwohnung und modernem Wohnkomfort

*Objektnummer: 25455048*



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

**KAUFPREIS: 1.670.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 320 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 480 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25455048 - 71101 Schönaich

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

**Objektnummer: 25455048 - 71101 Schönaich**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25455048	Kaufpreis	1.670.000 EUR
Wohnfläche	ca. 320 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	9	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2025
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	2022	Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25455048 - 71101 Schönaich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	23.39 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.09.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2022

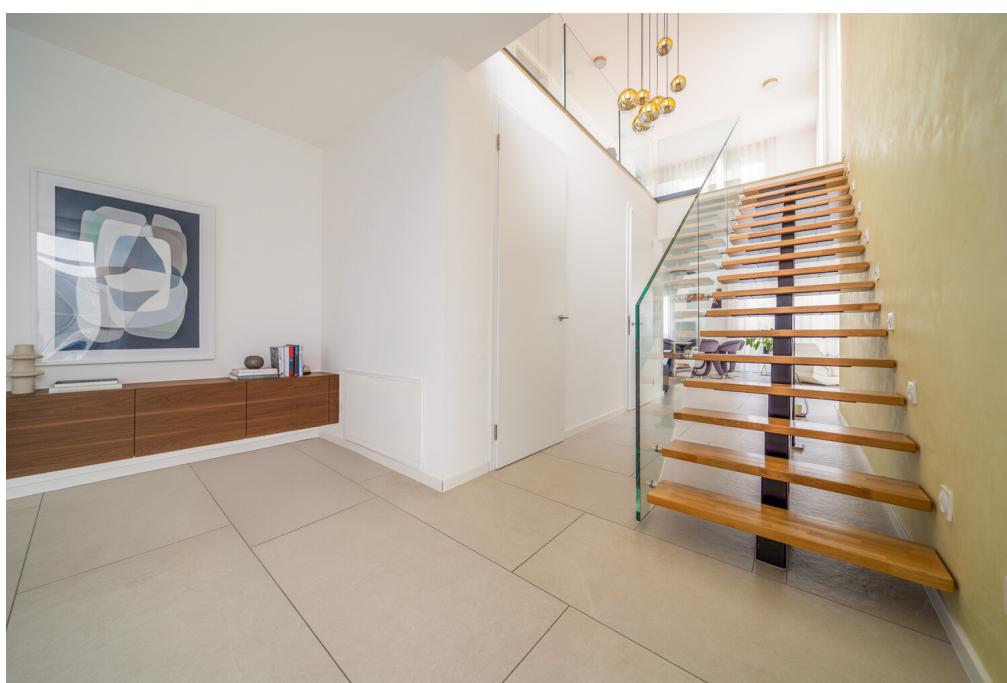
Objektnummer: 25455048 - 71101 Schönaich

## Die Immobilie



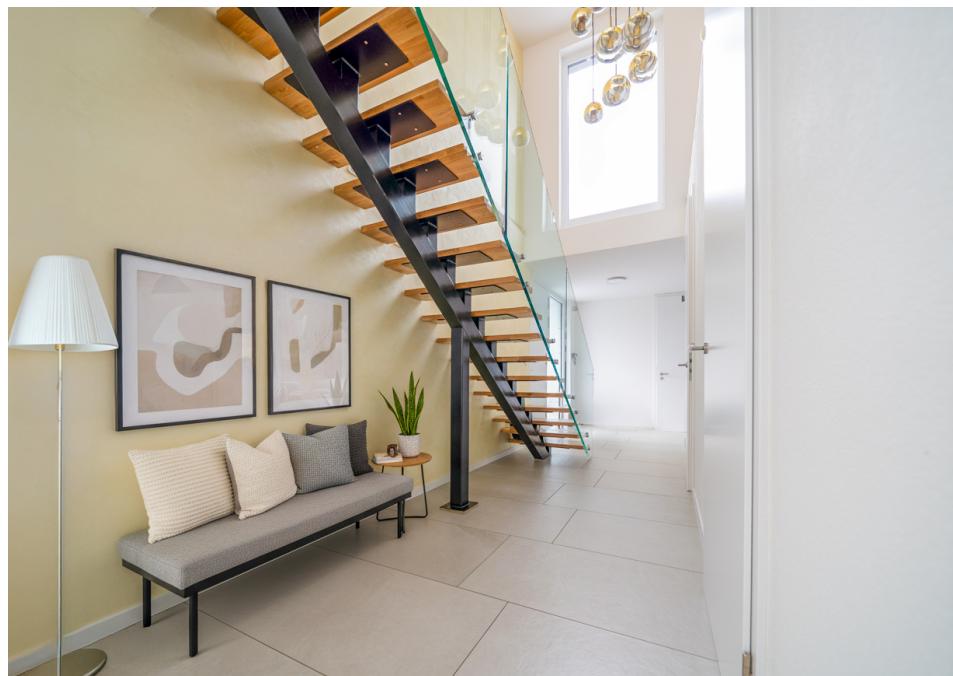
Objektnummer: 25455048 - 71101 Schönaich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455048 - 71101 Schönaich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455048 - 71101 Schönaich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455048 - 71101 Schönaich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455048 - 71101 Schönaich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455048 - 71101 Schönaich

## Die Immobilie



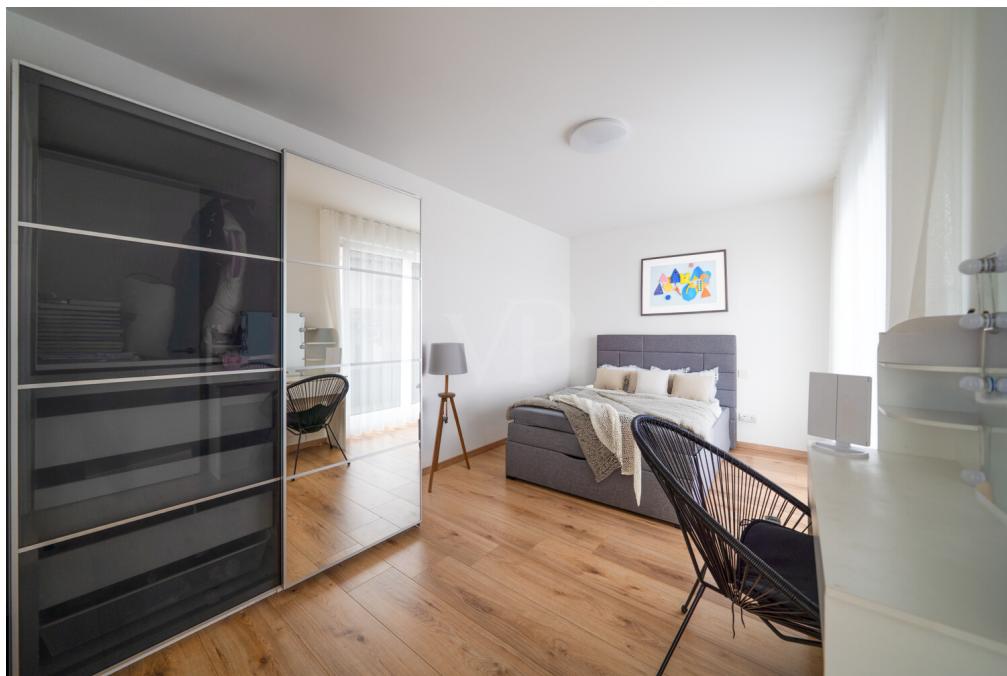
Objektnummer: 25455048 - 71101 Schönaich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455048 - 71101 Schönaich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455048 - 71101 Schönaich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455048 - 71101 Schönaich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455048 - 71101 Schönaich

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

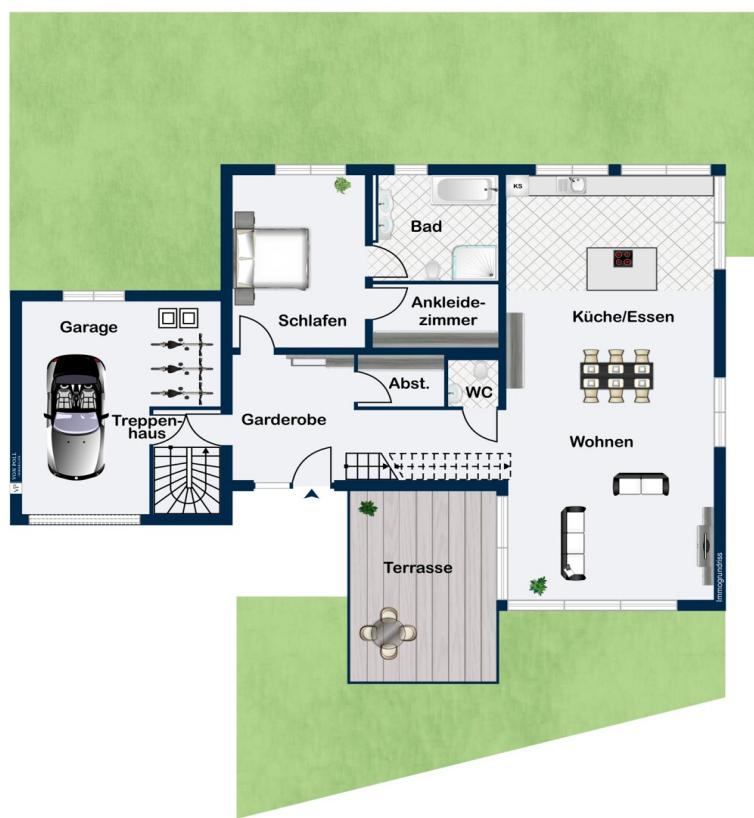
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

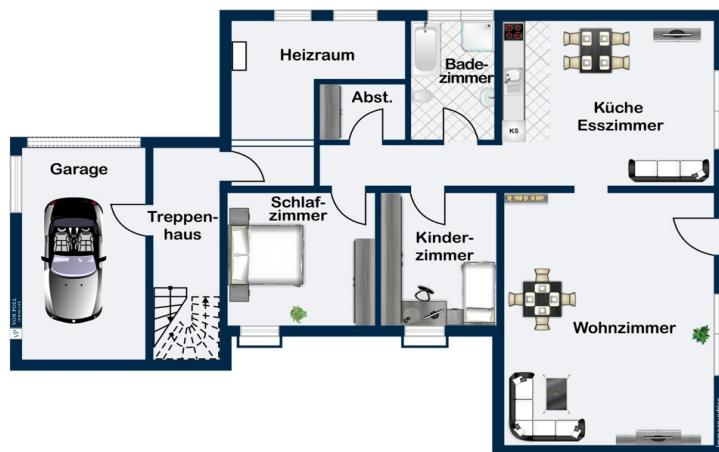
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25455048 - 71101 Schönaich

## 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: 25455048 - 71101 Schönaich**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer hochwertigen Immobilie, die zeitgemäßen Wohnkomfort auf großzügigem Raum bietet. Das im Jahr 2022 fertiggestellte Einfamilienhaus präsentiert sich mit einer Wohnfläche von etwa 320 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 480 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die moderne Architektur in Verbindung mit einer gehobenen Ausstattungsqualität erfüllt die Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen ohne Kompromisse.

Die großzügige Raumaufteilung verteilt sich auf insgesamt neun Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer, die flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als private Rückzugsorte, Kinderzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer. Drei hochwertig ausgestattete Badezimmer stehen den Bewohnern zur Verfügung und sorgen durch die Wahl feinster Materialien, bodengleiche Duschen sowie moderne Sanitärtechnik für einen hervorragenden Komfort.

Der repräsentative Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch große Fensterflächen, die für ein angenehmes Tageslicht sorgen. Die offene Gestaltung schafft ein einladendes Ambiente, das sich ideal für Familienleben und das Zusammenkommen mit Freunden eignet. Eine angrenzende, moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten fügt sich nahtlos in das Raumkonzept ein und erfüllt sämtliche Anforderungen kulinarisch Begeisterter.

Besonders hervorzuheben ist die im Haus integrierte große Einliegerwohnung, die sowohl als eigene Wohneinheit für Angehörige, als Büro oder zur Vermietung genutzt werden kann. Sie bietet hohe Privatsphäre und einen separaten Zugang.

Die gesamte Immobilie ist mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet, die individuell steuerbar ist und ganzjährig ein angenehmes Wohnklima garantiert. In Kombination mit der energieeffizienten Wärmepumpe profitieren Sie von einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Heiztechnik, die niedrige Betriebskosten ermöglicht.

Zur weiteren Ausstattung zählen praktische Details wie eine geräumige Garage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze, die genügend Raum für Fahrzeuge bieten. Auch die Außenbereiche überzeugen – der Garten ist pflegeleicht angelegt und lädt zum Verweilen ein. Hochwertige Bodenbeläge, integrierte Beleuchtungssysteme, Smart Home System mit einer Überwachungskamera und zahlreiche Ausstattungsdetails unterstreichen das gehobene Wohngefühl.

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Die Lage bietet eine angenehme Nachbarschaft und eine hervorragende Infrastruktur, wodurch Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsanbindungen schnell zu erreichen sind.

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, bei der Sie sich selbst ein umfassendes Bild von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie machen können. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Termins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25455048 - 71101 Schönaich

## Ausstattung und Details

- Hochwertige Ausstattung
- Smart Home System
- Überwachungssystem
- 3 Bäder
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe
- Große Einliegerwohnung
- Garage
- 2 Stellplätze

**Objektnummer: 25455048 - 71101 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.

Viele Sport- und andere Vereine sorgen für Lebendigkeit und es gibt eine freiwillige Feuerwehr.

Neun Kindergärten werden dem Babyboom in Schönaich gerecht. Neben der Grundschule und der Realschule gibt es eine Musikschule und eine Kunst- und Werkschule biete Zusatzangebote für Groß und Klein. 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: 25455048 - 71101 Schönaich**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 23.39 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25455048 - 71101 Schönaich**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Oroz

---

Poststraße 59, 71032 Böblingen  
Tel.: +49 7031 - 67 71 016  
E-Mail: boeblingen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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