

Schönau

# Hochwertiges Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage mit Sauna, Whirlpool & Ausblick

Objektnummer: 26239695



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

**KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 321,24 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 631 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26239695 - 69250 Schönau**

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

Objektnummer: 26239695 - 69250 Schönau

## Auf einen Blick

|              |                           |                            |   |
|--------------|---------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 26239695                  | Kaufpreis                  | 950.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 321,24 m <sup>2</sup> | Haus                       | Mehrfamilienhaus  |
| Dachform     | Satteldach                | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 10                        | Modernisierung / Sanierung | 2021  |
| Schlafzimmer | 6                         | Bauweise                   | Massiv  |
| Badezimmer   | 3                         | Ausstattung                | Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon         |
| Baujahr      | 1985                      |                            |   |
| Stellplatz   | 3 x Garage                |                            |   |

Objektnummer: 26239695 - 69250 Schönau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        |
| Energieausweis gültig bis  | 22.04.2036 |
| Befuerung                  | Elektro    |

|                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| Energieausweis              | BEDARF                     |
| Endenergiebedarf            | 89.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energie-Effizienzklasse     | C                          |
| Baujahr laut Energieausweis | 1985                       |

Objektnummer: 26239695 - 69250 Schönau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239695 - 69250 Schönau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239695 - 69250 Schönau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239695 - 69250 Schönau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239695 - 69250 Schönau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239695 - 69250 Schönau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239695 - 69250 Schönau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239695 - 69250 Schönau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239695 - 69250 Schönau

## Die Immobilie



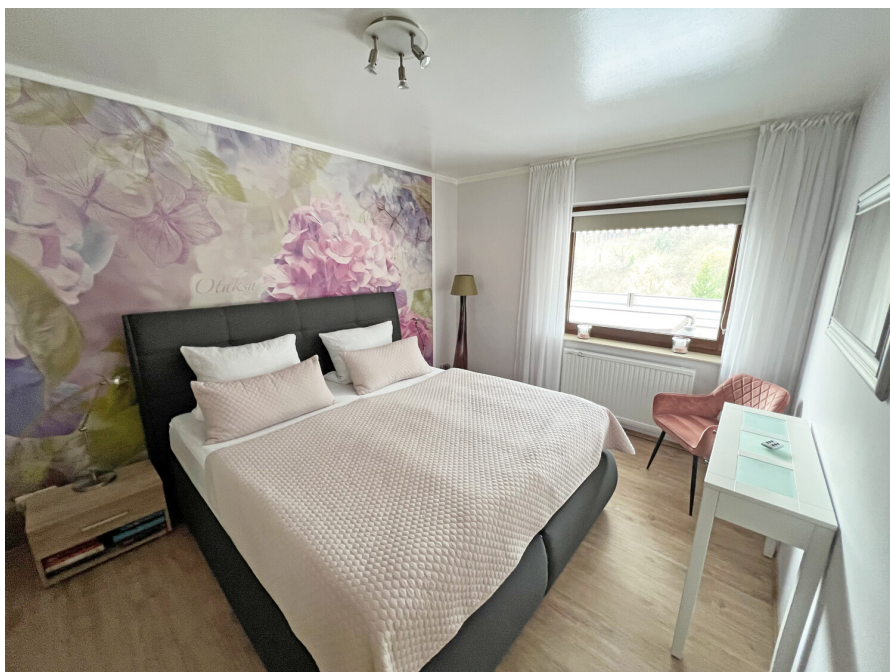
Objektnummer: 26239695 - 69250 Schönau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239695 - 69250 Schönau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239695 - 69250 Schönau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239695 - 69250 Schönau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239695 - 69250 Schönau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239695 - 69250 Schönau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239695 - 69250 Schönau

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26239695 - 69250 Schönau**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1985 bietet auf einem großzügigen Grundstück von ca. 631 m<sup>2</sup> eine Wohnfläche von ca. 321,24 m<sup>2</sup> – ideal für anspruchsvolles Wohnen oder als attraktive Kapitalanlage. Die Immobilie überzeugt besonders durch ihre Vielseitigkeit: Mit insgesamt drei abgeschlossenen Wohneinheiten eignet sich das Haus sowohl für Mehrgenerationenwohnen als auch für eine vermietungsorientierte Nutzung.

Insgesamt verfügt das Haus über 10 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer, die viel Raum für individuelle Bedürfnisse und Privatsphäre bieten. Drei moderne Badezimmer werden durch ein praktisches Gäste-WC ergänzt, das insbesondere für Besucher von Vorteil ist.

Die Ausstattung entspricht einem gehobenen Standard und gewährleistet zeitgemäßen Wohnkomfort. Im Jahr 2021 wurde das Dachgeschoss aufgestockt und mit dreifach verglasten Kunststofffenstern ausgestattet, die eine optimale Wärmedämmung bieten und den modernen Charakter des Hauses unterstreichen. Zwei Kamine sorgen zusätzlich für eine behagliche Wohnatmosphäre und laden zu entspannten Abenden ein.

Ein besonderes Highlight ist der Wellnessbereich mit Sauna, ergänzt durch zwei Whirlpools, die exklusiven Komfort im Alltag bieten. Die großzügigen Außenbereiche laden zum Verweilen ein: Zwei Balkone und eine sonnige Terrasse ermöglichen es, die frische Luft zu genießen und gesellige Stunden im Freien zu verbringen.

Der weitläufige Garten eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten oder Erholung. So entsteht eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereichen, die das Wohngefühl erheblich erweitert.

Die Beheizung erfolgt über eine elektrische Heizanlage, die eine flexible und moderne Energieversorgung gewährleistet. Dank kontinuierlicher Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere der Dachgeschossaufstockung 2021, präsentiert sich das Haus sowohl technisch als auch optisch in einem sehr gepflegten Zustand.

Dieses Mehrfamilienhaus vereint Großzügigkeit, hochwertige Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus mehreren abgeschlossenen Wohneinheiten, großzügigen Freiflächen und ausgewählten Ausstattungsdetails bietet hohen Komfort und Flexibilität für unterschiedlichste Lebensentwürfe.

Gerne arrangieren wir einen Besichtigungstermin, damit Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen können. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 26239695 - 69250 Schönau**

## **Ausstattung und Details**

**Drei abgeschlossene Wohneinheiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Vermietung**

**Zwei großzügige Balkone sowie eine sonnige Terrasse**

**Weitläufiger Garten mit viel Platz zur Erholung**

**Zwei Whirlpools für exklusiven Komfort**

**Hochwertiger Wellnessbereich mit Sauna**

**Dachgeschoss mit modernen, dreifach verglasten Kunststofffenstern**

**Zwei Kamine für eine gemütliche Wohnatmosphäre**

**Sieben Markisen**

**Praktisches Gäste-WC**

**Objektnummer: 26239695 - 69250 Schönau**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in einer gefragten, naturnahen Wohnlage im vorderen Odenwald, eingebettet in die landschaftlich reizvolle Gemeinde Schönau im Rhein-Neckar-Kreis. Die Umgebung zeichnet sich durch ruhige Wohnstraßen, gepflegte Wohnbebauung und eine hohe Lebensqualität aus – ideal für Familien, Pendler und naturnahes Wohnen.**

**Die Lage bietet eine exzellente Verbindung zur Universitätsstadt Heidelberg, die in wenigen Autominuten erreichbar ist. Über die Landesstraße L535 besteht direkter Anschluss an die nahegelegene Bundesstraße B37 und damit an das überregionale Straßennetz. Die Autobahn A5 ist ebenfalls schnell erreichbar, was besonders für Pendler von Vorteil ist.**

**Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Lage gut angebunden: Buslinien verbinden den Ort regelmäßig mit umliegenden Gemeinden und mit Anschlussmöglichkeiten an den Schienenverkehr (S-Bahn) im nahegelegenen Neckarsteinach.**

**Die Infrastruktur vor Ort ist gut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, Schulen, Kindertagesstätten und diverse Dienstleister sind im Ort vorhanden und fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.**

**Objektnummer: 26239695 - 69250 Schönau**

## Weitere Informationen

**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: 26239695 - 69250 Schönau**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Gernot Heiss**

---

**Amtsgasse 1, 69469 Weinheim**  
**Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0**  
**E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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