

Schönwald

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung - viel Platz für die ganze Familie!

Objektnummer: 26468006



**KAUFPREIS: 260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200,77 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.397 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26468006 - 95173 Schönwald**

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

Objektnummer: 26468006 - 95173 Schönwald

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26468006                  |
| Wohnfläche   | ca. 200,77 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 8                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1973                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 260.000 EUR   |
| Haus        | Einfamilienhaus   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Ausstattung | Kamin, Einbauküche, Balkon  |

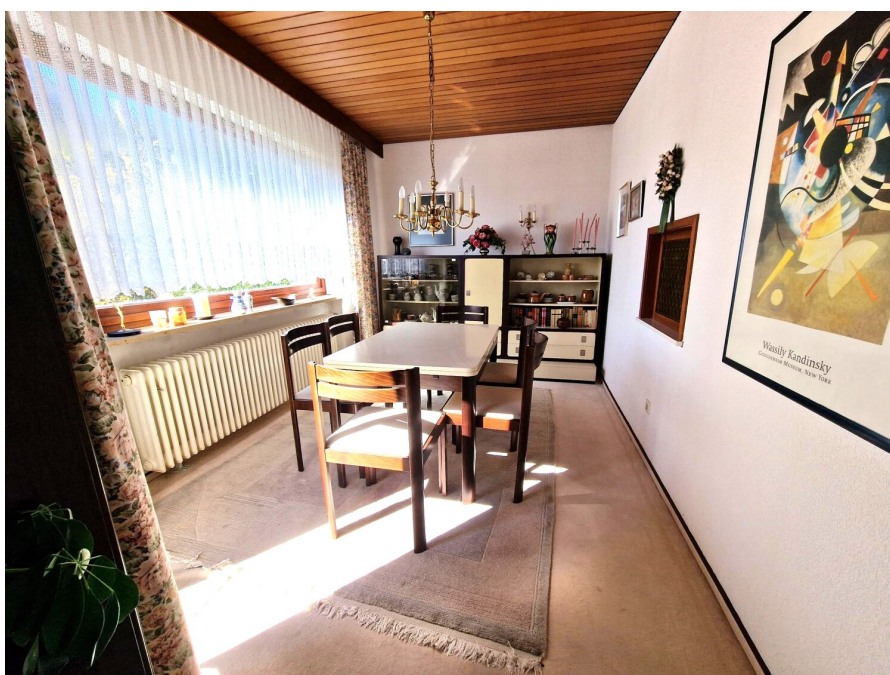
Objektnummer: 26468006 - 95173 Schönwald

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 303.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 29.04.2036     | Energie-Effizienzklasse     | H                           |
|                            |                | Baujahr laut Energieausweis | 1973                        |

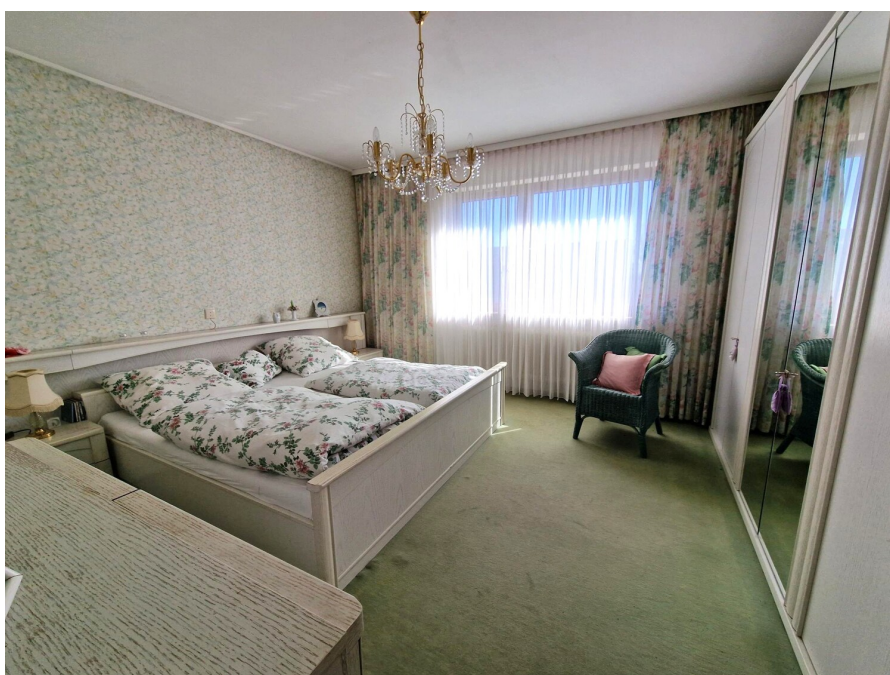
Objektnummer: 26468006 - 95173 Schönwald

## Die Immobilie



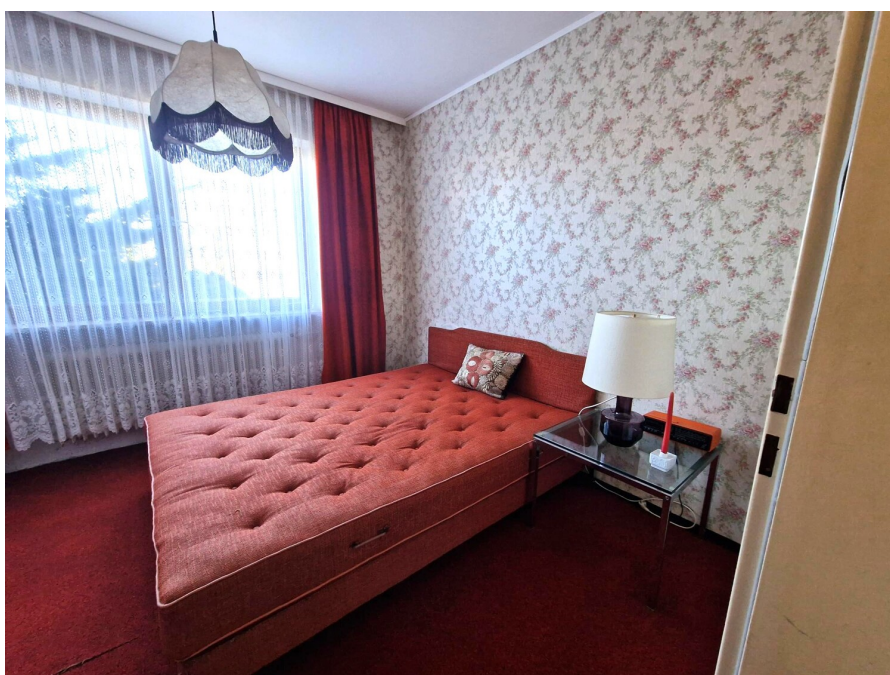
Objektnummer: 26468006 - 95173 Schönwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26468006 - 95173 Schönwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26468006 - 95173 Schönwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26468006 - 95173 Schönwald

## Die Immobilie



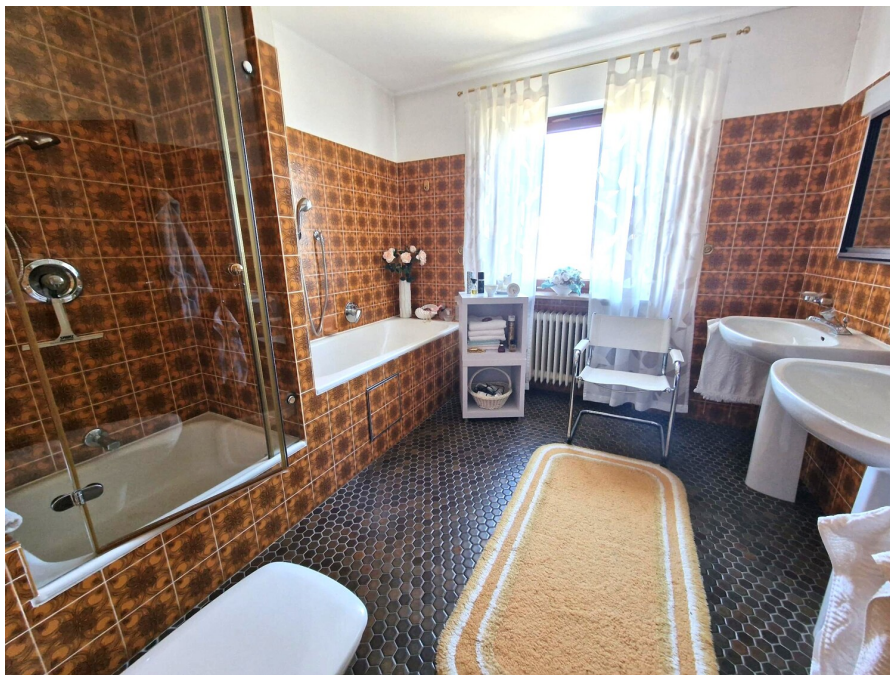
Objektnummer: 26468006 - 95173 Schönwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26468006 - 95173 Schönwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26468006 - 95173 Schönwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26468006 - 95173 Schönwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26468006 - 95173 Schönwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26468006 - 95173 Schönwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26468006 - 95173 Schönwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26468006 - 95173 Schönwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26468006 - 95173 Schönwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26468006 - 95173 Schönwald

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

Objektnummer: 26468006 - 95173 Schönwald

## Die Immobilie



### Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09281 - 59 69 693**

Partner-Shop Hof (Saale) | Karolinenstraße 29 | 95028 Hof  
[hof@von-poll.com](mailto:hof@von-poll.com) | [www.von-poll.com/hof](http://www.von-poll.com/hof)

**Objektnummer: 26468006 - 95173 Schönwald**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 201 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von rund 1.397 m<sup>2</sup>. Das Gebäude wurde im Jahr 1973 errichtet und präsentiert sich heute als ein Haus, das zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Immobilie hat insgesamt acht Zimmer, die sich flexibel nach individuellen Bedürfnissen gestalten lassen. Zwei Badezimmer stehen zur Verfügung und bieten Komfort für die täglichen Anforderungen. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für eine praktische Ergänzung, insbesondere bei Besuchern oder größeren Haushalten.

Besonders hervorzuheben ist die Einliegerwohnung, welche separat genutzt werden kann. Sie verfügt über einen eigenen Eingang und ermöglicht somit eine ideale Wohnsituation für mehrere Generationen, Gäste oder zur Vermietung. Die Abtrennung sorgt für Privatsphäre und Flexibilität in der Nutzung.

Die Ausstattung des Hauses umfasst eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2001, die für eine verlässliche und wohlige Wärme sorgt. Der Brenner wurde im Jahr 2025 erneuert, was den aktuellen Energiestandards entgegenkommt. Zusätzlich unterstützen Solarplatten die Wärmeerzeugung die die Betriebskosten nachhaltig reduzieren können und einen energetischen Mehrwert bieten.

Ein Kamin ist in das Wohnkonzept integriert – für dessen Nutzung ist ein Austausch des Einsatzes erforderlich. Dieses Ausstattungsmerkmal eröffnet die Möglichkeit, künftig von einer angenehmen Atmosphäre und zusätzlicher Wärmequelle zu profitieren.

Zur Immobilie gehört eine Doppelgarage, die mit zwei elektrischen Torantrieben ausgestattet ist. So ist ein hoher Bedienkomfort gegeben und die Fahrzeuge sind sicher untergebracht.

Der Außenbereich dieser Immobilie ist großzügig gestaltet. Der große Garten bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, ob für Freizeit, Hobby oder Gartenbau. Hier können verschiedenste Ideen verwirklicht werden. Ein großer Balkon ermöglicht einen offenen Blick ins Grüne und lädt zum Verweilen ein. Darüber hinaus steht eine geräumige Terrasse zur Verfügung, die ideale Voraussetzungen für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Freien schafft.

Die Lage des Objekts schafft eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und der

**Möglichkeit, den Alltag flexibel zu gestalten. Durch den Zuschnitt des Grundstücks und die Aufteilung der Räumlichkeiten eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.**

**Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Einfamilienhaus mit seinen vielen Optionen kennenzulernen. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Frau Kristina Wimmer, Immobilienmaklerin (IHK) unter Mobil 0151/68 47 09 01.**

**Objektnummer: 26468006 - 95173 Schönwald**

## **Ausstattung und Details**

- \* Wohnfläche ca. 201 m<sup>2</sup>
- \* Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- \* Einliegerwohnung getrennt nutzbar - separater Eingang
- \* Grundstücksfläche ca. 1.397 m<sup>2</sup>
- \* Baujahr 1973
- \* Zwei Badezimmer
- \* Gäste-WC
- \* Ölzentralheizung aus dem Jahr 2001, Brenner aus dem Jahr 2025
- \* Solarplatten
- \* Kamin - Einsatz muss getauscht werden
- \* Doppelgarage mit zwei elektrischen Torantrieben
- \* Großer Garten
- \* Großer Balkon mit herrlicher Aussicht
- \* Große Terrasse

**Objektnummer: 26468006 - 95173 Schönwald**

## **Alles zum Standort**

Die Stadt Schönwald mit ca. 3.700 Einwohnern, verfügt über einen Kinderhort, -krippe und -garten sowie eine Grundschule. Waren des täglichen Bedarfs sind bei Metzger, Bäcker und dem Supermarkt erhältlich, gutbürgerliche Gastronomie, diverse Dienstleister und Handwerksbetriebe runden das Angebot ab. Auch die ärztliche Grundversorgung ist gesichert. Die Städte Rehau und Selb sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die Kreisstadt Hof und Weiden, mit all ihren städtischen Vorzügen, insbesondere im Hinblick auf Bildungs- und Arbeitsmöglichkeiten. Die unmittelbare Nähe der Bundesautobahn A93 gewährleistet auch die überregionale Verkehrsanbindung. Auch Naturfreunde, Wintersportler und Urlauber kommen durch das nahe Fichtelgebirge voll auf Ihre Kosten. Schönwald bietet Erholung pur direkt vor der Haustür. Bitte bedenken Sie, dass auch die beste Beschreibung keine Besichtigung ersetzen kann.

**Objektnummer: 26468006 - 95173 Schönwald**

## 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: 26468006 - 95173 Schönwald**

## **Ansprechpartner**

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

**Mark Beyer**

---

**Karolinenstraße 29, 95028 Hof**

**Tel.: +49 9281 - 59 69 693**

**E-Mail: [hof@von-poll.com](mailto:hof@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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