

Schönsee

# Großzügiges Haus mit 2 Wohneinheiten möglich – ideal für Familie oder Vermietung

Objektnummer: 26201040



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

**KAUFPREIS: 249.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202,31 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.256 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee**

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

**Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26201040	Kaufpreis	249.900 EUR
Wohnfläche	ca. 202,31 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1980		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	100.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.05.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie



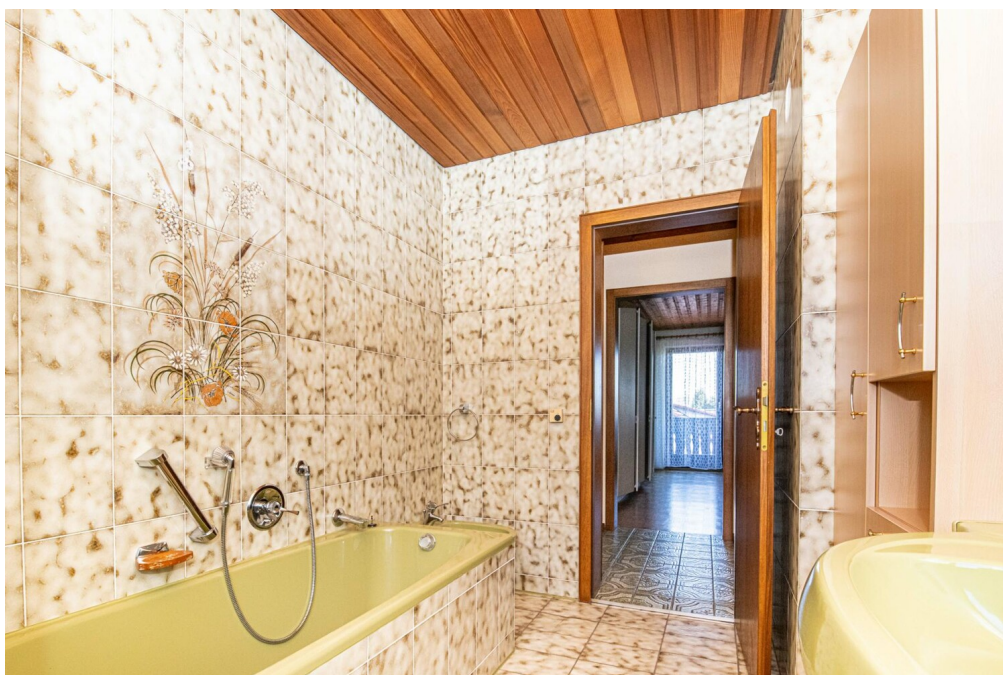
Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie



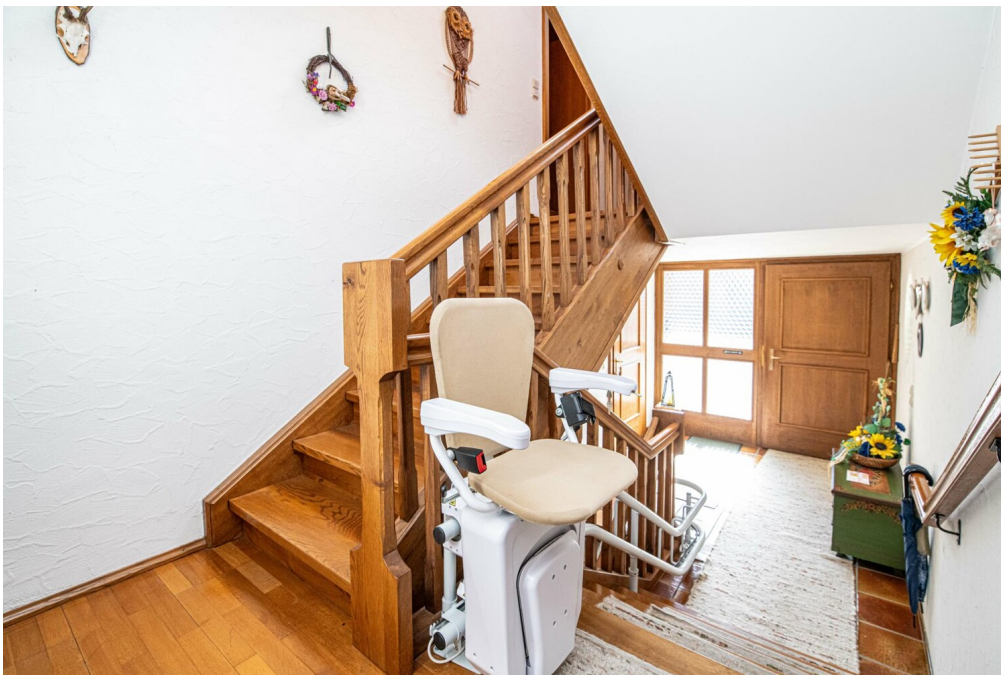
Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie



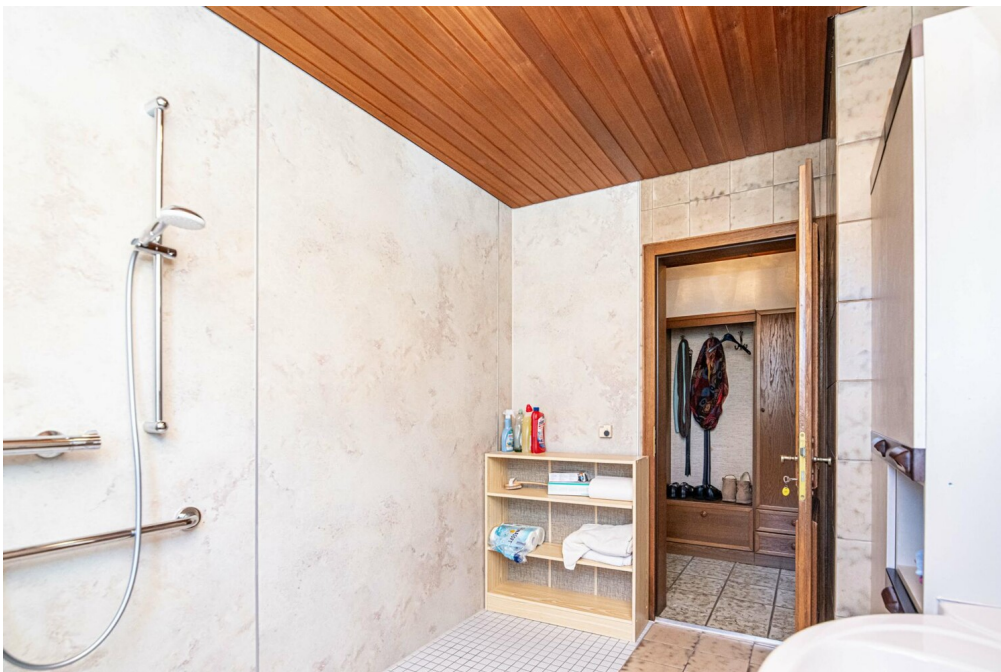
Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie



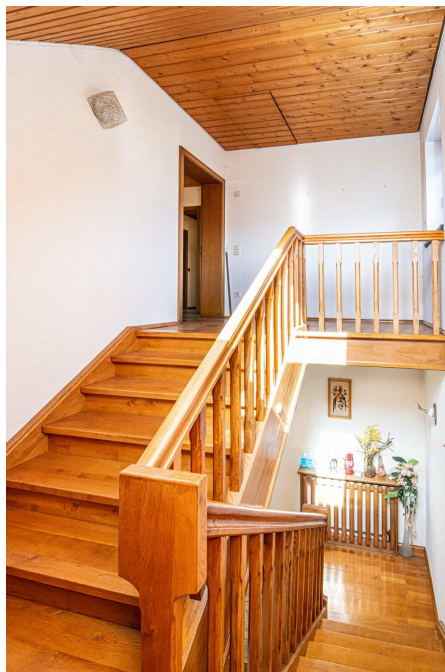
Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie



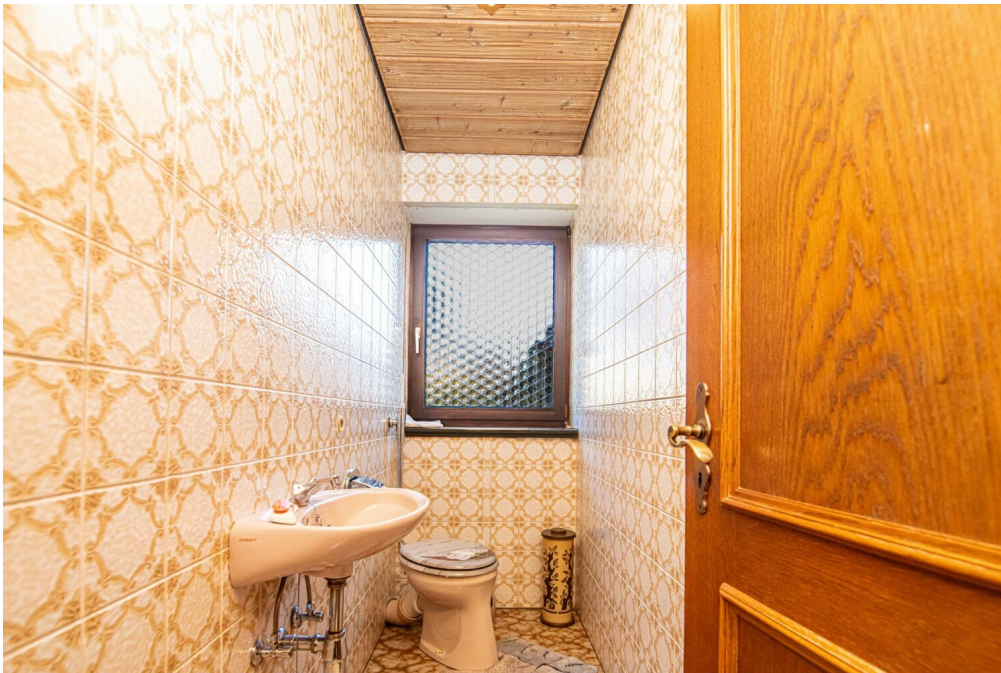
Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie



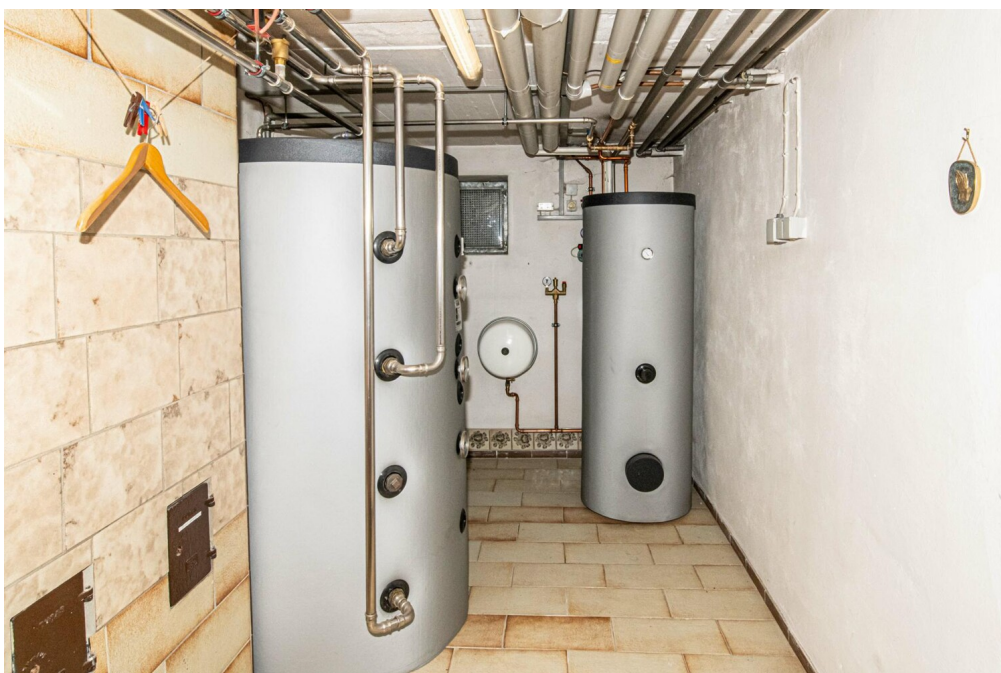
Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie



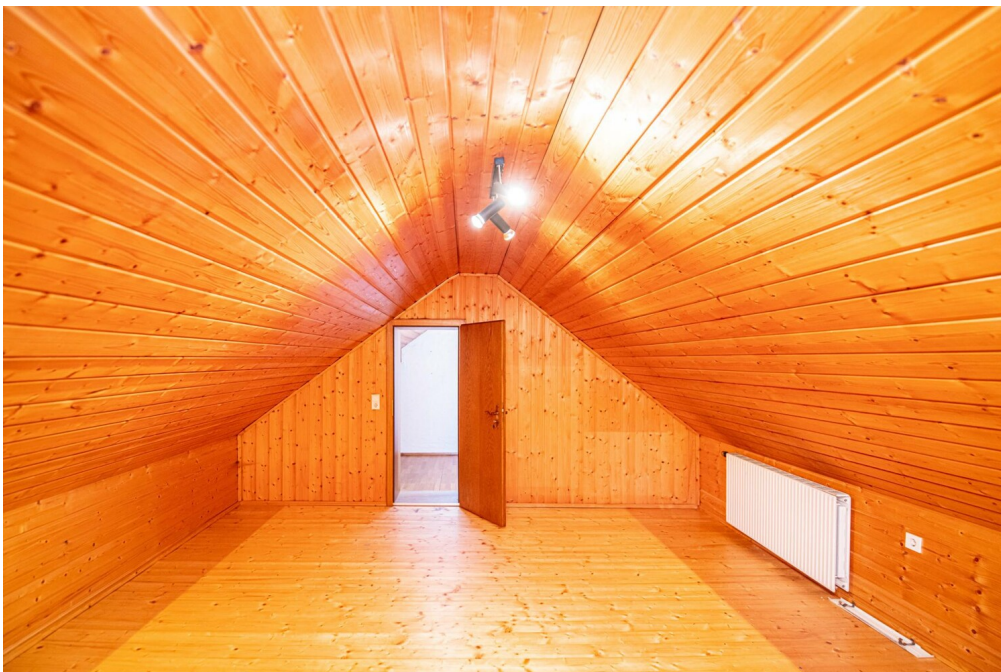
Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee**

## Ein erster Eindruck

Großzügiges Einfamilienhaus mit Potenzial zum Zweifamilienhaus auf weitläufigem Grundstück

Viel Platz, viele Möglichkeiten: Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980 bietet auf einem ca. 1.256 m<sup>2</sup> großen Grundstück ideale Voraussetzungen für individuelle Lebenskonzepte. Dank der durchdachten Aufteilung eignet sich die Immobilie auch hervorragend als Zweifamilienhaus oder für Mehrgenerationenwohnen – eine besonders gefragte Option.

Das Haus wurde kontinuierlich instand gehalten und modernisiert und präsentiert sich in einem soliden, gepflegten Zustand. Wichtige Maßnahmen wie die Optimierung der Heiztechnik sowie die Erneuerung des Badezimmers im Erdgeschoss sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Eine Fußbodenheizung und ein modernisierter Kachelofen unterstreichen die angenehme Wohnatmosphäre.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige und praktische Raumaufteilung mit Küche und Essbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie ein modernisiertes Bad mit ebenerdiger Dusche und ein Gäste-WC.

Das Dachgeschoss bietet weitere, nahezu eigenständig nutzbare Wohnbereiche mit Küche, Bad und zusätzlichen Räumen. Dadurch eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als separate Wohneinheit, für Familienmitglieder oder zur teilweisen Vermietung.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über eine Doppelgarage. Neben klassischen Nutzräumen stehen umfangreiche Abstellflächen zur Verfügung.

Die vorhandene Solaranlage unterstützt eine nachhaltige Energieversorgung und ergänzt das Gesamtbild sinnvoll.

Dieses Anwesen bietet nicht nur viel Platz, sondern auch echte Flexibilität – ideal für Familien, Investoren oder alle, die Wohnen und Vermieten kombinieren möchten.

Ein Haus mit Substanz, Raum und Zukunftspotenzial.

**Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee**

## Ausstattung und Details

- \* Baujahr 1980
- \* ca. 202 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 1.256 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- \* Solaranlage
- \* Fußbodenheizung
- \* Kachelofen (neuer Einsatz)
- \* Haus und Doppelgarage unterkellert

Erneuerungen:

- \* im Jahr 2000 erfolgte der Einbau eines neuen Brenners im Heizkessel
- \* im Jahr 2014 wurde ein neuer Pufferspeicher sowie ein neuer Warmwasserspeicher und effiziente Pumpen eingebaut
- \* im Jahr 2017 Brennereinsatz im Kachelofen erneuert
- \* 2021 durchgeführte Badsanierung im EG, barrierefreie Duschfläche eingebaut, mit größerer Duschabtrennung
- \* Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360° Rundgang zur Verfügung.

**Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee**

## Alles zum Standort

Schönsee besticht als idyllische, ländliche Gemeinde, die mit ihrer ruhigen Atmosphäre und einer sehr niedrigen Kriminalitätsrate ein sicheres und geborgenes Umfeld für Familien bietet. Die stabile Infrastruktur gewährleistet eine verlässliche Anbindung an die umliegenden regionalen Zentren und Autobahnen, was den Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet. Trotz der ländlichen Lage profitiert Schönsee von einer stetigen Wertsteigerung der Immobilien, die durch die begrenzte Verfügbarkeit an Wohnraum und die zunehmende Nachfrage nach Rückzugsorten für Familien im Homeoffice begünstigt wird. Die harmonische Verbindung von Natur, Sicherheit und solider wirtschaftlicher Basis macht die Stadt zu einem idealen Ort für ein behütetes Familienleben.

Die Gemeinde selbst vermittelt ein Gefühl von Gemeinschaft und Geborgenheit, das besonders Familien anspricht, die Wert auf eine vertrauensvolle Nachbarschaft und eine kinderfreundliche Umgebung legen. Die ruhige Lage lädt zu gemeinsamen Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein, während die überschaubare Größe von Schönsee dafür sorgt, dass sich Kinder schnell zurechtfinden und Eltern jederzeit ein Auge auf ihre Liebsten haben können.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine hervorragende Auswahl an Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind: Kindergärten und Grundschulen sind in nur etwa sechs bis neun Minuten zu Fuß erreichbar, was den täglichen Weg zur Schule sicher und stressfrei macht. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Allgemeinarztpraxen und Apotheken in einem Umkreis von nur fünf bis zwölf Gehminuten bestens gewährleistet, sodass im Krankheitsfall schnelle Hilfe zur Verfügung steht. Für die Freizeitgestaltung bietet Schönsee zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und Raum für Bewegung, Spiel und gemeinsames Erleben schaffen.

Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen innerhalb von zwei bis zehn Gehminuten gegeben, was flexible Mobilität auch ohne eigenes Auto ermöglicht.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich gut erschlossenes Zuhause suchen, präsentiert sich Schönsee als ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und Eltern ein Umfeld vorfinden, das Vertrauen, Komfort und Lebensqualität in harmonischem Einklang bietet.

**Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee**

## Sonstige Angaben

**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 vorbehalten 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: 26201040 - 92539 Schönsee**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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