

Schöenberg

# Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Wohneinheit in ruhiger Lage

Número de propiedad: 26048016



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

PRECIO DE COMPRA: 475.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 167,4 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.015 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26048016 - 75328 Schömberg**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26048016 - 75328 Schöenberg

## De un vistazo

Número de propiedad	26048016
Superficie habitable	ca. 167,4 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Baños	3
Año de construcción	1961
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Garaje

Precio de compra	475.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 96 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 26048016 - 75328 Schömborg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	224.28 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.06.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1961

Número de propiedad: 26048016 - 75328 Schömburg

## La propiedad



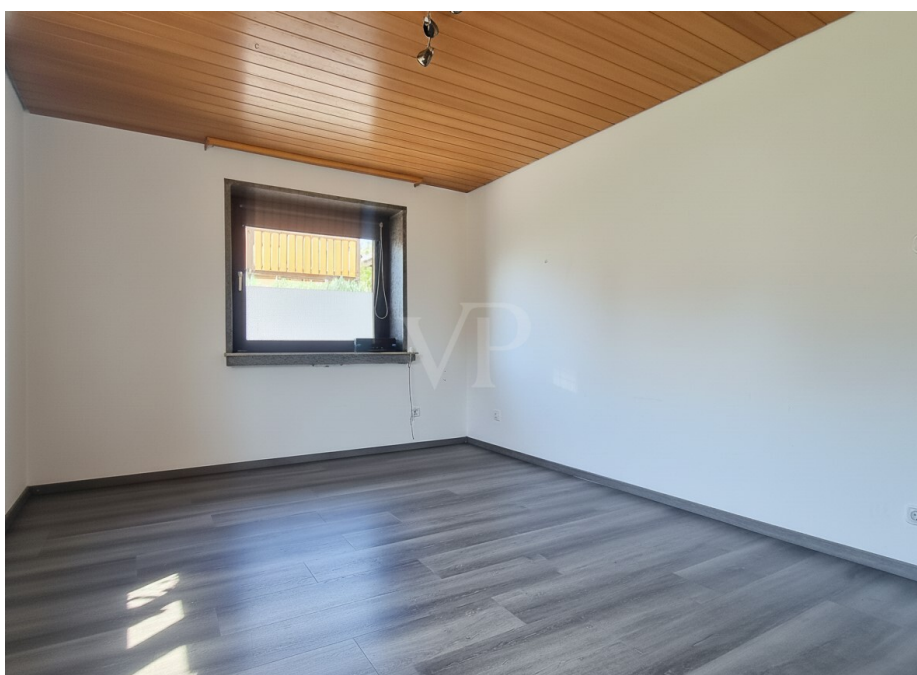
Número de propiedad: 26048016 - 75328 Schömburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26048016 - 75328 Schömburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26048016 - 75328 Schömburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26048016 - 75328 Schömburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26048016 - 75328 Schömburg

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

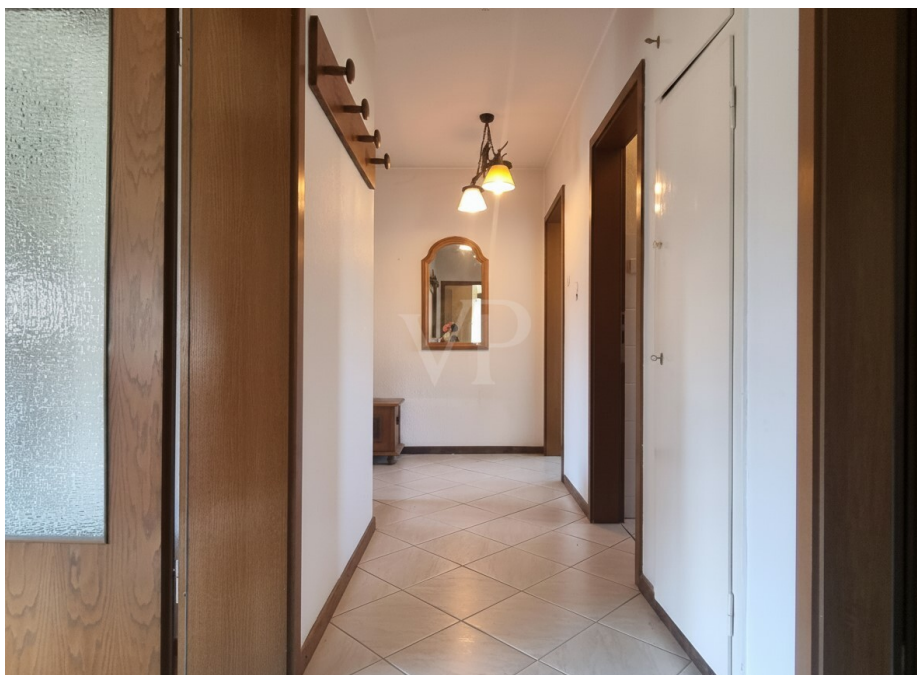
VP 07231 - 28 120 0 VP

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**07231 - 28 120 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número de propiedad: 26048016 - 75328 Schömburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26048016 - 75328 Schömburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26048016 - 75328 Schömburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26048016 - 75328 Schömburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26048016 - 75328 Schömburg

## La propiedad



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.: +49 (0)7231 - 28 120 0

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

**Número de propiedad: 26048016 - 75328 Schömborg**

## Una primera impresión

Willkommen zu einem besonderen Immobilienangebot: Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1961 vereint großzügiges Raumangebot, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Wohnlage in unmittelbarer Nähe zum Waldrand. Auf einem ca. 1.015 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie eine Wohnfläche von ca. 167,4 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als Kapitalanlage mit Vermietungspotenzial.

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über insgesamt 6 Zimmer sowie 3 Badezimmer. Die Ausstattung entspricht einer soliden, zeitgemäßen Wohnqualität. Gleichzeitig bietet die Immobilie Raum für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2020. In diesem Zuge wurde unter anderem das Badezimmer im Obergeschoss modernisiert und mit einer bodengleichen Dusche, einer eleganten Duschkabine sowie einer ansprechenden Fliesenauswahl ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt über eine Kombination aus Zentralheizung und Blockheizkraftwerk aus dem Jahr 2006.

Die Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre barrierearme Gestaltung und den direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse. Aktuell ist diese Wohneinheit noch bis Ende August vermietet und steht anschließend zur freien Verfügung. Die Grundrisse im Erd- und Obergeschoss sind ähnlich gestaltet und bieten dadurch flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Im Obergeschoss eröffnet der großzügige Wohn- und Essbereich einen direkten Zugang zum überdachten Südbalkon. Große Fensterfronten sorgen für ein helles und freundliches Wohnambiente. Das angrenzende Schlafzimmer bietet viel Platz für individuelle Einrichtungsideen und ein angenehmes Wohngefühl. Das modernisierte Badezimmer überzeugt mit zeitgemäßer Ausstattung und einer komfortablen, begehbaren Dusche.

Ein besonderes Highlight stellt das ausgebaute Dachgeschoss dar. Die dort vorhandene Fläche von ca. 64 m<sup>2</sup> ist nicht in der ausgewiesenen Wohnfläche enthalten und kann bereits als separate Wohneinheit genutzt werden. Dadurch eröffnen sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für Familienangehörige, Gäste, ein Homeoffice oder zur Vermietung.

Auch der Außenbereich weiß zu überzeugen: Der großzügige Garten bietet reichlich Platz zum Entspannen, Spielen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien. Eine Gartenhütte,

**gepflegte Grünflächen, Ziersträucher sowie Blumenbeete schaffen ein einladendes Ambiente und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.**

**Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage, ein überdachtes Carport und eine Zufahrt mit einem gepflasterten Vorplatz.**

**Die naturnahe Lage am Waldrand verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung an die örtliche Infrastruktur und macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Kapitalanleger.**

**Nutzen Sie die Gelegenheit, ein vielseitig nutzbares Haus mit großem Potenzial in begehrter Lage zu erwerben. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin und zeigen Ihnen die zahlreichen Möglichkeiten, die diese Immobilie zu bieten hat.**

**Número de propiedad: 26048016 - 75328 Schömberg**

## **Detalles de los servicios**

- Großzügiges Grundstück mit 1.015 m<sup>2</sup>
- separate, abgeschlossene Wohneinheiten
- Sonniger Südbalkon und Südterrasse
- Barrierearmes Erdgeschoss
- Modernisiertes Bad mit begehbare Dusche im OG
- Carport und großzügige Hoffläche
- Großer Garten mit Gartenhütte
- Ruhige Lage direkt am Waldrand
- Flexible Nutzung für Familie, Generationenwohnen oder Vermietung

**Número de propiedad: 26048016 - 75328 Schömberg**

## **Todo sobre la ubicación**

Schömberg liegt im nördlichen Schwarzwald und zählt zu den anerkannten Heilklimatischen Kurorten der Region. Die Gemeinde mit rund 8.000 Einwohnern verbindet naturnahes Wohnen mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität. Die reizvolle Umgebung mit weitläufigen Wäldern, Wanderwegen und Erholungsflächen macht den Ort sowohl für Familien als auch für Berufstätige, Senioren und Naturliebhaber attraktiv.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit guter Anbindung an die örtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Fachgeschäfte, sind ebenso bequem erreichbar wie Apotheken, Arztpraxen und weitere Gesundheitsdienstleister.

In der näheren Umgebung stehen verschiedene Freizeit- und Erholungsangebote zur Verfügung. Der Kurpark, Sportanlagen sowie zahlreiche Wander- und Radwege bieten vielfältige Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien. Kulturelle Einrichtungen wie die Seh(e)-Bühne und das Kurtheater Schömberg ergänzen das Freizeitangebot.

Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten sowie die Ludwig-Uhland-Schule Schömberg, befinden sich im Ort und sind gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird durch mehrere Bushaltestellen im Gemeindegebiet sichergestellt. Über die regionalen Verkehrsverbindungen sind die Städte Pforzheim, Calw und die umliegenden Gemeinden gut erreichbar.

Insgesamt bietet Schömberg eine ausgewogene Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in einer attraktiven Schwarzwaldlage.

**Número de propiedad: 26048016 - 75328 Schömberg**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Caroline Ammon**

---

**Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim**

**Tel.: +49 7231 - 28 120 0**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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