

Schönau

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

*Número de propiedad: 26239695*



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

**PRECIO DE COMPRA: 950.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 321,24 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 631 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26239695 - 69250 Schönau**

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

Número de propiedad: 26239695 - 69250 Schönau

## De un vistazo

Número de propiedad	26239695	Precio de compra	950.000 EUR
Superficie habitable	ca. 321,24 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	10	Modernización / Rehabilitación	2021
Dormitorios	6	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1985	Características	Terraza, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	3 x Garaje		

Número de propiedad: 26239695 - 69250 Schönau

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	22.04.2036	Demanda de energía final	89.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Eléctrica	Clase de eficiencia energética	C
		Año de construcción según el certificado energético	1985

Número de propiedad: 26239695 - 69250 Schönau

## La propiedad



Número de propiedad: 26239695 - 69250 Schönau

## La propiedad



Número de propiedad: 26239695 - 69250 Schönau

## La propiedad



Número de propiedad: 26239695 - 69250 Schönau

## La propiedad



Número de propiedad: 26239695 - 69250 Schönau

## La propiedad



Número de propiedad: 26239695 - 69250 Schönau

## La propiedad



Número de propiedad: 26239695 - 69250 Schönau

## La propiedad



Número de propiedad: 26239695 - 69250 Schönau

## La propiedad



Número de propiedad: 26239695 - 69250 Schönau

## La propiedad



Número de propiedad: 26239695 - 69250 Schönau

## La propiedad



Número de propiedad: 26239695 - 69250 Schönau

## La propiedad



Número de propiedad: 26239695 - 69250 Schönau

## La propiedad



Número de propiedad: 26239695 - 69250 Schönau

## La propiedad



Número de propiedad: 26239695 - 69250 Schönau

## La propiedad



Número de propiedad: 26239695 - 69250 Schönau

## La propiedad



Número de propiedad: 26239695 - 69250 Schönau

## La propiedad



**Número de propiedad: 26239695 - 69250 Schönau**

## Una primera impresión

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!

**Número de propiedad: 26239695 - 69250 Schönau**

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 26239695 - 69250 Schönau**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26239695 - 69250 Schönau**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26239695 - 69250 Schönau**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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