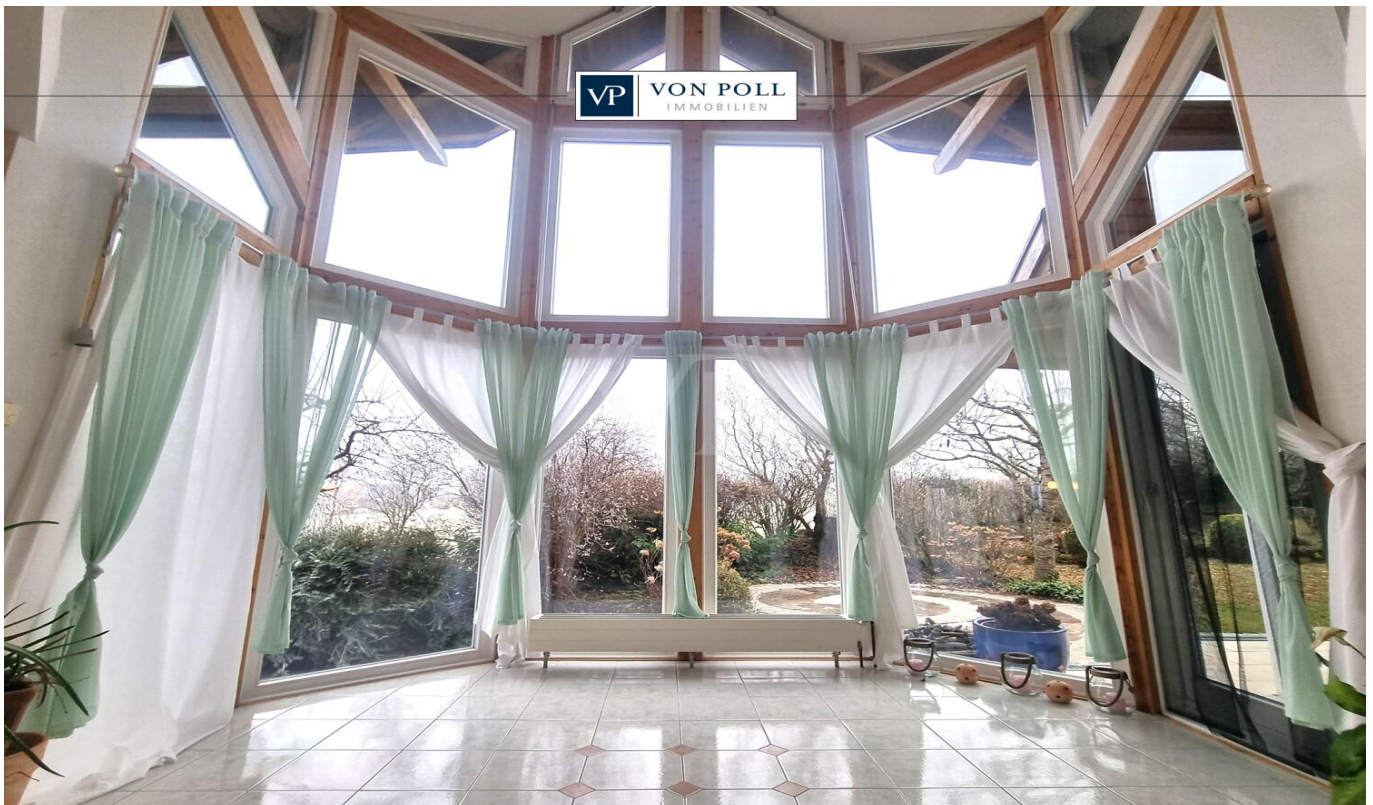


Schömborg

# Autark. Nachhaltig. Zukunftssicher. Ihr neues Zuhause

Αριθμός ακινήτου: 25048021d



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 995.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 313,98 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 820 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25048021d - 75328 Schömburg

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25048021d - 75328 Schöenberg

?? ??? ??????

???????	25048021d	???? ??????	995.000 EUR
?????????	ca. 313,98 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	7.5		MwSt.) des
?????????? ???	6		beurkundeten
?????????		???? ????????????	Kaufpreises
?????????	3	?????	2023
???? ????????????	2000	???????	???????, ??????
????? ????????????	2 x ??????????? ??????		?????, ????????????????
	?????????????, 2 x		?????????, ??????????
	???????		

Αριθμός ακινήτου: 25048021d - 75328 Schömburg

?????????? ???? ???? ?

????????? ?????????	?????????? ????????	?????????????? ??????????	<b>BEDARF</b>
???? ??????????	?????????????	?????? ??????? ??????????	<b>75.21 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
???????????? ?????????????? ?????? ??	<b>23.07.2035</b>	????????? ????????????? ?????????	<b>C</b>
		???? ?????????? ???????? ?? ?? ????????? ??????????????	<b>2000</b>

Αριθμός ακινήτου: 25048021d - 75328 Schömburg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25048021d - 75328 Schömborg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25048021d - 75328 Schömburg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25048021d - 75328 Schömburg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25048021d - 75328 Schömborg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25048021d - 75328 Schömburg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25048021d - 75328 Schömburg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25048021d - 75328 Schömburg

?? ???????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten  
in Pforzheim und Umgebung.

Für Sie in den besten Lagen.

Von der **persönlichen und professionellen** Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite.

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

Selbstständiger Shop Pforzheim | Dillsteiner Straße 21 | 75173 Pforzheim  
T: 07231 - 28 120 0 | pforzheim@von-poll.com

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



Αριθμός ακινήτου: 25048021d - 75328 Schömburg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25048021d - 75328 Schömburg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25048021d - 75328 Schömburg

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN

VP 07231 - 28 120 0 VP

VP www.von-poll.com

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)

**Αριθμός ακινήτου: 25048021d - 75328 Schömborg**

**???** **?????** **?????????**

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 313,98 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für komfortables Wohnen. Die im Jahr 2000 errichtete Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2023 umfassend modernisiert und verbindet klassischen Stil mit modernen Annehmlichkeiten sowie einem zukunftsorientierten Energiekonzept. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 820 m<sup>2</sup>, das vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Immobilie überzeugt durch ihre insgesamt 7,5 Zimmer, darunter ein großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss, der mit hochwertigem Versace-Marmor ausgestattet ist und eine besondere Wohnatmosphäre schafft. Eine Fußbodenheizung in Kombination mit moderner elektrischer Heiztechnik sowie einer Photovoltaikanlage sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme und unterstützt ein nachhaltiges und weitgehend unabhängiges Energiekonzept. Ergänzt wird das behagliche Ambiente im Wohnbereich durch einen modernen, holzbeheizten Schwedenofen.

Die Raumaufteilung umfasst drei moderne Badezimmer, die durch ihre funktionale und hochwertige Ausstattung überzeugen. Der großzügige Eingangsbereich bildet einen repräsentativen Auftakt und führt harmonisch in die weiteren Wohnbereiche. Ein stilvoll gestalteter Wintergarten eröffnet einen direkten Zugang zur Terrasse sowie in den großzügigen und uneinsehbaren Garten.

Weitere Highlights dieser Immobilie sind die vorhandenen Erweiterungs- und Gestaltungsmöglichkeiten im Innen- und Außenbereich. So besteht beispielsweise die Möglichkeit, eine Sauna zu integrieren oder die bestehende Photovoltaik- und Solaranlage weiter auszubauen. Zwei Balkone bieten zusätzliche Rückzugsorte sowie angenehme Plätze zum Verweilen im Freien.

Die im Jahr 2023 vollständig ausgebaute Einliegerwohnung erweitert das Wohnangebot und eignet sich ideal für Gäste, als Homeoffice oder als separate Wohneinheit innerhalb des Hauses. Auch hier überzeugt der offen gestaltete Wohn- und Essbereich durch eine hochwertige Ausführung und eine angenehme Raumwirkung.

Ein separater Naturkeller bietet nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern auch ideale Bedingungen zur Lagerung von Lebensmitteln und Getränken. Diese zusätzlichen Flächen unterstreichen den praktischen Nutzen der Immobilie und runden das Gesamtangebot ab.

Das Einfamilienhaus wurde als massives Niedrigenergiehaus von ABYS Haus errichtet und

**unter Berücksichtigung der Feng-Shui-Prinzipien geplant. Hochwertige Naturmaterialien, durchdachte Grundrisse sowie zahlreiche Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente und ein besonders angenehmes Raumklima.**

**Ein weiterer nachhaltiger Aspekt ist die Regenwasserzisterne, die eine effiziente und ressourcenschonende Nutzung von Regenwasser ermöglicht. Damit ist das Grundstück in ein durchdachtes Wasserwirtschaftssystem eingebunden, das eine optimale Nutzung und Ableitung des Wassers gewährleistet.**

**Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als hochwertiges Zuhause mit durchdachtem Wohnkonzept, moderner Ausstattung und einem nachhaltigen Energiekonzept, das weitgehend unabhängig von fossilen Energieträgern wie Öl oder Gas ist. Käufer, die Wert auf Qualität, Komfort und Zukunftssicherheit legen, finden hier ein besonders attraktives Zuhause.**

**Eine Besichtigung ist der ideale Weg, um das volle Potenzial und die zahlreichen Vorzüge dieser besonderen Immobilie persönlich zu erleben.**

**Αριθμός ακινήτου: 25048021d - 75328 Schömburg**

**?????????????? ???? ??????????**

- **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, ca. 314 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Energieautarkes Wohnen – unabhängig von Öl und Gas**
- **Großzügiges Grundstück, ca. 820 m<sup>2</sup>**
- **7,5 Zimmer, 3 moderne Badezimmer**
- **Offener Wohn- und Essbereich mit Versace-Marmor und Schwedenofen**
- **Fußbodenheizung + Photovoltaik – weitgehend unabhängig von Öl und Gas**
- **Wintergarten mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten**
- **Zwei Balkone, uneinsehbarer Garten**
- **Naturkeller für Lagerung und zusätzlichen Stauraum**
- **Massives Niedrigenergiehaus (ABYS Haus), Feng-Shui-orientierte Bauweise**
- **Vollständig ausgebaute Einliegerwohnung (2023) – ideal für Gäste oder Homeoffice**
- **Regenwasserzisterne für nachhaltige Wassernutzung**

**Αριθμός ακινήτου: 25048021d - 75328 Schömburg**

**???? ???? ???? ????????????**

Die Immobilie befindet sich in dem idyllisch gelegenen Ortsteil Oberlengenhardt, einem der fünf Ortsteile der beliebten Kur- und Erholungsgemeinde Schömburg im nördlichen Schwarzwald. Die Lage zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung, ihre Ruhe und ihren Erholungswert aus. Ideal für Menschen, die dem hektischen Alltag entfliehen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Oberlengenhardt liegt auf rund 700 Metern Höhe und bietet beeindruckende Ausblicke über die umliegenden Wälder und Höhenzüge. Der Ort ist umgeben von ausgedehnten Wiesen, Wäldern und zahlreichen Wander- und Radwegen. Dank seiner Höhenlage ist das Klima besonders gesund – weshalb Schömburg auch als „Heilklimatischer Kurort“ anerkannt ist.

Besonders hervorzuheben ist die anthroposophisch geprägte Dorfgemeinschaft, die das kulturelle und soziale Leben im Ort mitgestaltet. Initiativen, Veranstaltungen und ein bewusstes Miteinander prägen das Gemeindeleben – dies spricht insbesondere Menschen an, die Wert auf alternative Lebensformen, Naturverbundenheit und ganzheitliche Lebenskonzepte legen.

In Oberlengenhardt befinden sich zudem ein Bioladen, der eine Auswahl an regionalen und nachhaltigen Produkten bietet, sowie ein Kindergarten, der jungen Familien eine gute Betreuungseinrichtung vor Ort bietet.

Weiterhin ist die Infrastruktur hervorragend: In nur wenigen Minuten erreicht man das Schömberger Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Die nächstgrößeren Städte wie Pforzheim (ca. 20 Minuten mit dem Auto) oder Calw sind ebenfalls gut erreichbar, sodass auch Pendler die Lage sehr zu schätzen wissen.

Öffentliche Verkehrsmittel binden Oberlengenhardt an das regionale Busnetz an. Die Nähe zur B463 sowie zur A8 (Anschluss Pforzheim-West) sorgt für eine schnelle Anbindung Richtung Stuttgart oder Karlsruhe.

Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit – ideal für Familien, Ruhesuchende oder naturverbundene Menschen mit dem Wunsch nach einem besonderen Lebensumfeld.

**Αριθμός ακινήτου: 25048021d - 75328 Schömborg**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 25048021d - 75328 Schömburg**

**?????????? ???? ????????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ??:

**Caroline Ammon**

---

**Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim**

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

**E-Mail: pforzheim@von-poll.com**

???? ?????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

---

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