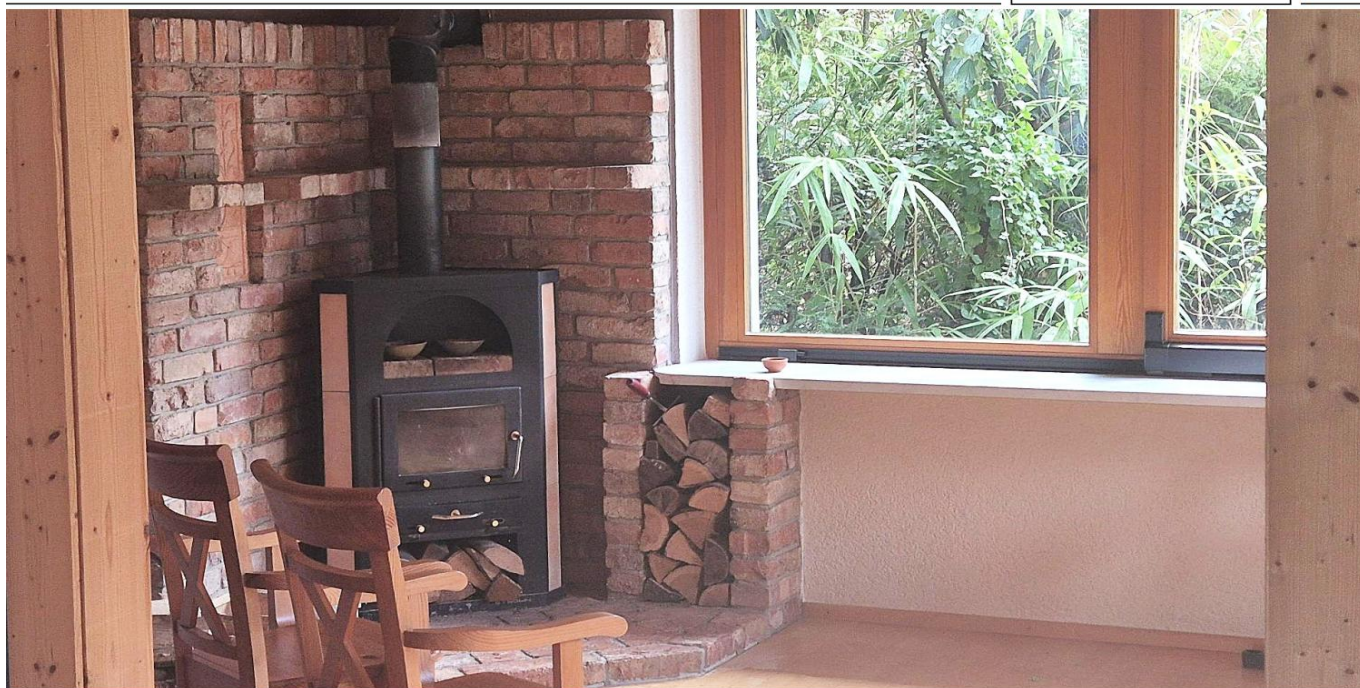


Schömborg

# Saniertes Landhaus am Waldrand mit Wintergarten und Kamin

VP azonosító: 25048036



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

VÉTELÁR: 449.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 87,66 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 746 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25048036 - 75328 Schömborg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25048036 - 75328 Schömborg

## Áttekintés

VP azonosító	25048036
Hasznos lakótér	ca. 87,66 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1960
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	449.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Fakeret
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25048036 - 75328 Schömburg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.05.2029
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	96.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1998



VP azonosító: 25048036 - 75328 Schömburg

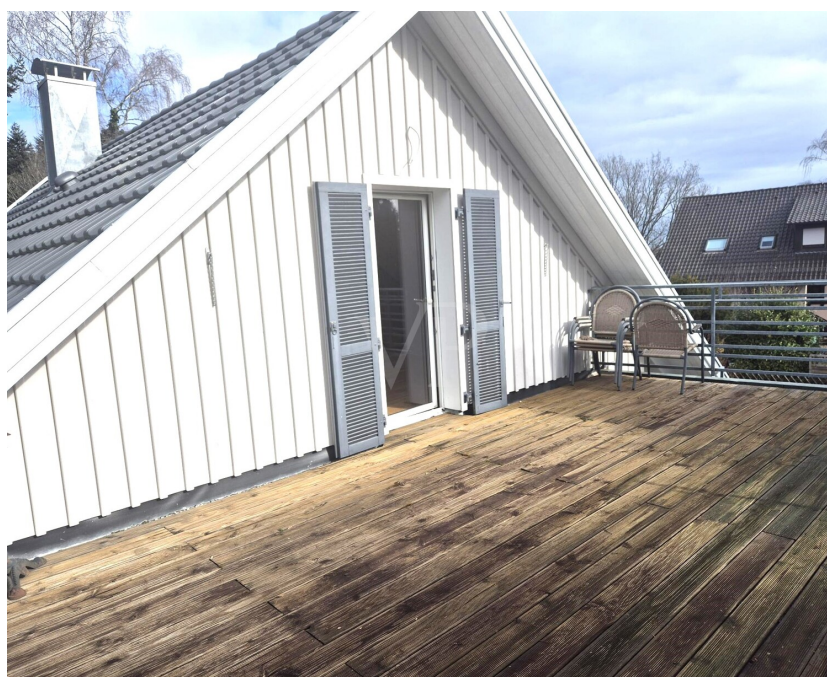
## Az ingatlan





VP azonosító: 25048036 - 75328 Schömburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048036 - 75328 Schömburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25048036 - 75328 Schömburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048036 - 75328 Schömburg

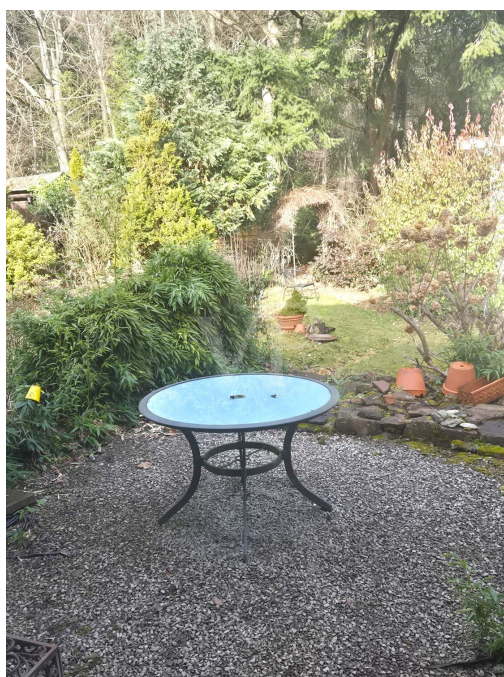
## Az ingatlan





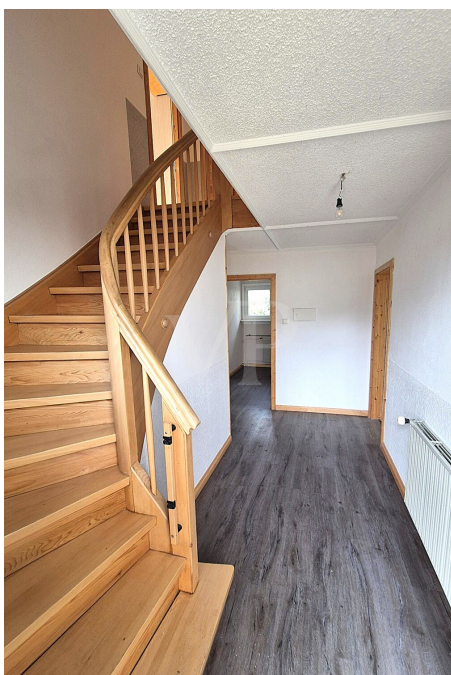
VP azonosító: 25048036 - 75328 Schömburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048036 - 75328 Schömburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25048036 - 75328 Schömburg

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

**VP azonosító: 25048036 - 75328 Schömburg**

## Az elso benyomás

Dieses exklusiv angebotene Einfamilienhaus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 88 m² und steht auf einem großzügigen Grundstück von etwa 746 m². Das im Jahr 1960 errichtete Landhaus präsentiert sich nach einer umfassenden Sanierung im Jahr 2021 in einem zeitgemäß modernen Zustand. Die Wohnung eignet sich hervorragend für Menschen, die naturnahes Wohnen schätzen und nach einem Rückzugsort mit angenehmer Privatsphäre suchen.

Mit insgesamt 3 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmer und 1 Badezimmer, bietet die Immobilie Raum für vielfältige Wohnkonzepte. Besonders hervorzuheben ist der gemütliche Wintergarten, der den Blick in den stilvoll angelegten Garten freigibt und zu entspannten Stunden einlädt. Hier genießen Sie zu jeder Jahreszeit unmittelbaren Kontakt zur Natur und profitieren von einer harmonischen Wohnatmosphäre.

Das Wohnhaus ist eingebettet in eine ruhige Lage und wird auf dem Grundstück von gepflegter Bepflanzung umgeben. Der uneinsichtige Garten besticht durch seine naturverbundene Gestaltung und schafft eine angenehme Abgeschlossenheit im Grünen. Für gesellige Stunden und sommerliche Abende steht eine Grillstelle bereit, die zu gemeinsamen Aktivitäten und festlichen Runden einlädt. Zusätzlich bietet das separate Gartenhaus praktische Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte oder dient als Rückzugsort für kreative Ideen.

Die Zentralheizung sorgt zu jeder Jahreszeit für eine komfortable Temperierung. Dank der regelmäßigen Modernisierungen, die zuletzt im Jahr 2021 abgeschlossen wurden, profitieren Sie bei diesem Haus von einer verlässlichen Ausstattung mit normaler Ausstattungsqualität, die den Anforderungen an modernes Wohnen gerecht wird.

Zu den weiteren Besonderheiten zählt eine Doppelgarage, die sowohl Fahrzeugbesitzern als auch Hobbyheimwerkern beste Möglichkeiten für sicheres Parken oder zusätzlichen Stauraum bietet. Die Verbindung von traditionellem Landhaus-Flair mit viel Holz und durchdachter Modernisierung spiegelt sich in jedem Bereich des Hauses wider und unterstützt ein nachhaltiges, naturverbundenes Lebensgefühl.

Die Lage überzeugt zudem durch ein ruhiges Umfeld, das von viel Grün und großzügigen Abständen zu den Nachbargrundstücken geprägt ist. Durch die durchdachte Planung und die umfassende Sanierung eignet sich dieses Einfamilienhaus ideal für alle, die naturnahe Lebensqualität und Privatsphäre schätzen, aber dennoch nicht auf

zeitgemäßen Wohnkomfort verzichten möchten.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder laden Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, damit Sie sich selbst von den besonderen Eigenschaften dieser Immobilie überzeugen können.

VP azonosító: 25048036 - 75328 Schömburg

## Részletes felszereltség

- Einbauküche
- Wintergarten
- Kamin
- Bad mit Bidet
- stilvoll angelegter Garten mit Grillplatz
- Gartenhaus
- Glasfaseranschluss
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- energetisch saniert
- Dachterrasse
- ebenerdiger Zugang zum Garten
- Waldrandlage

**VP azonosító: 25048036 - 75328 Schömberg**

## Minden a helyszínról

Schömberg im Landkreis Calw besticht durch seine idyllische Lage im nördlichen Schwarzwald und bietet mit rund 8.500 Einwohnern eine harmonische Verbindung aus ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur. Die Immobilie befindet sich im Teilort Biselsberg.

Die Nähe zu den wirtschaftsstarken Zentren Pforzheim und Stuttgart sowie die hervorragende Anbindung über die A8 machen die Stadt zu einem attraktiven Wohnort, für Menschen, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen. Als anerkannter Kurort mit sauberer Luft und naturnaher Umgebung bietet Schömberg ein gesundes und sicheres Lebensumfeld, das besonders Familien anspricht, die eine behütete und zukunftsorientierte Heimat suchen.

Die familienfreundliche Atmosphäre wird durch ein vielfältiges Angebot an Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten unterstrichen. Kindergärten wie „Buddelflink“ sind in nur etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar, während die nahegelegene Tannbergsschule in Unterreichenbach in rund 21 Minuten zu Fuß bequem erreichbar ist. Diese kurzen Wege ermöglichen es Eltern, den Alltag entspannt zu gestalten und ihren Kindern eine hochwertige Bildung in sicherer Umgebung zu gewährleisten. Die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, etwa durch die Buslinien an den Haltestellen „Bieselsberg Mühl-/Turnstraße“ (6 Minuten Fußweg) und „Friedens-/Turnstraße“ (8 Minuten Fußweg), erleichtert zudem die Mobilität der gesamten Familie.

Für die Freizeitgestaltung bietet Schömberg zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Erholung im Grünen eröffnen. Auch kulinarisch verwöhnt die Region mit charmanten Landgasthöfen und gemütlichen Cafés, die zu genussvollen Familienausflügen einladen. Die Kombination aus naturnaher Erholung, sicherer Umgebung und einer lebendigen Gemeinschaft macht Schömberg zu einem idealen Ort für naturverbundene Menschen, welche den Kleinstadt Flair lieben.

VP azonosító: 25048036 - 75328 Schömburg

## További információ / adatok

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25048036 - 75328 Schömburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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