

Schönsee

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

*Codice oggetto: 26201040*



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'ACQUISTO: 249.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 202,31 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.256 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönsee**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönsee

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26201040	Prezzo d'acquisto	249.900 EUR
Superficie netta	ca. 202,31 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Bagni	2		
Anno di costruzione	1980		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönsee

## Dati energetici

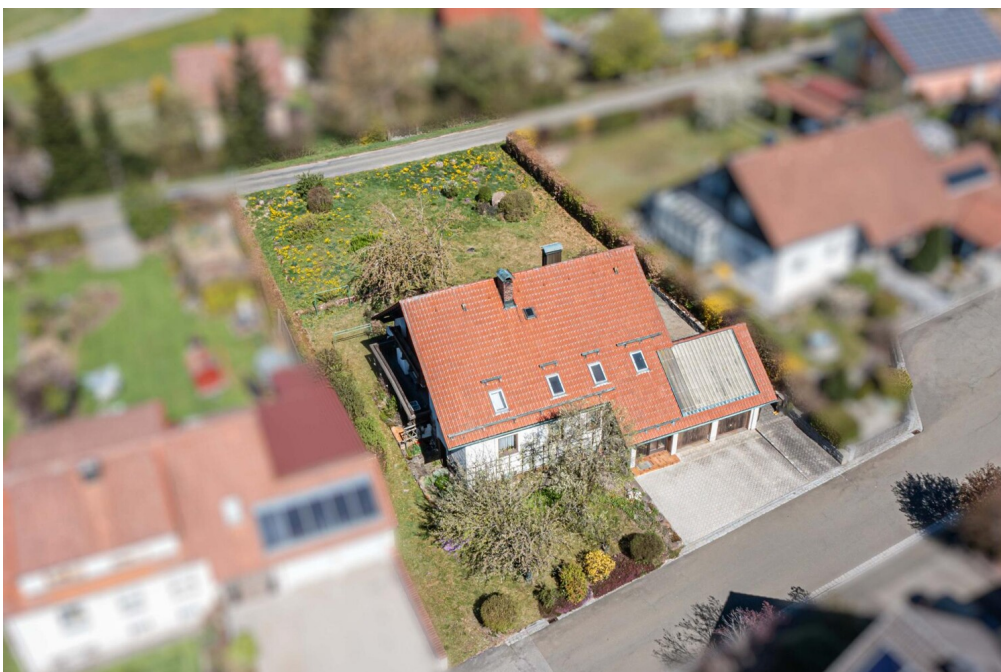
Tipologia di riscaldamento	<b>a pavimento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo finale di energia	<b>100.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>04.05.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2000</b>

Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönsee

## La proprietà



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



Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönsee

## La proprietà



Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönsee

## La proprietà



Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönsee

## La proprietà



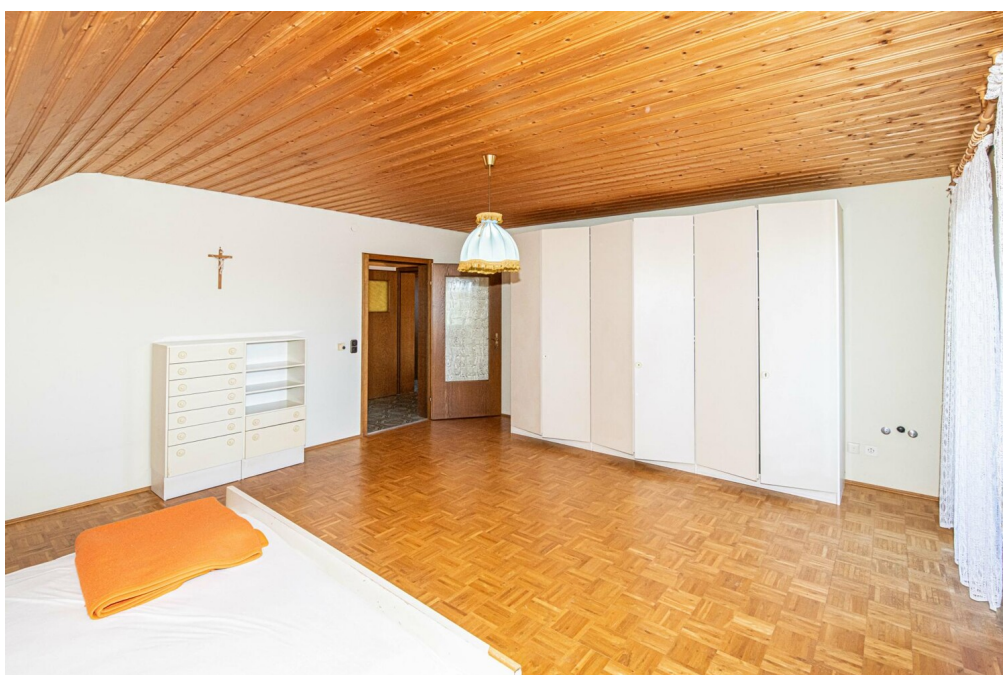
Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönsee

## La proprietà



Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönsee

## La proprietà



Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönsee

## La proprietà



Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönsee

## La proprietà



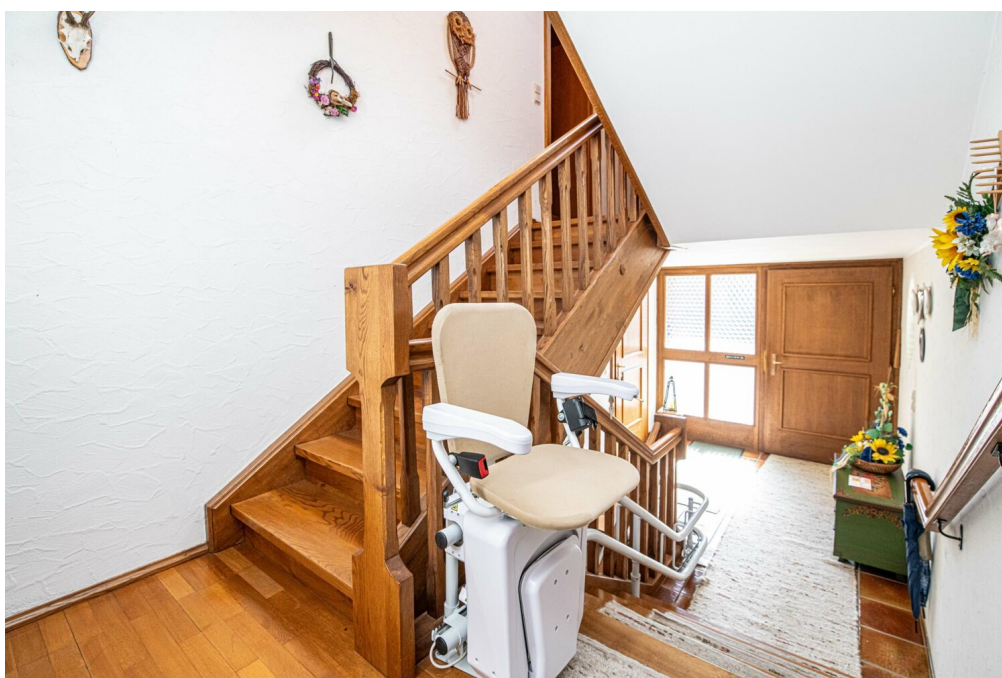
Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönsee

## La proprietà



Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönsee

## La proprietà



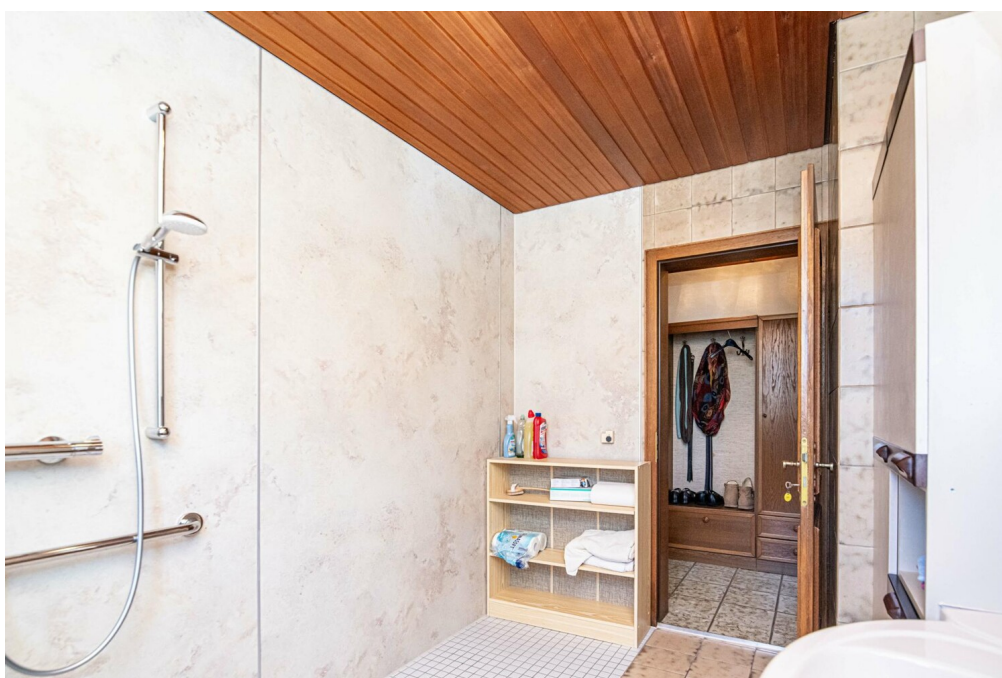
Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönsee

## La proprietà



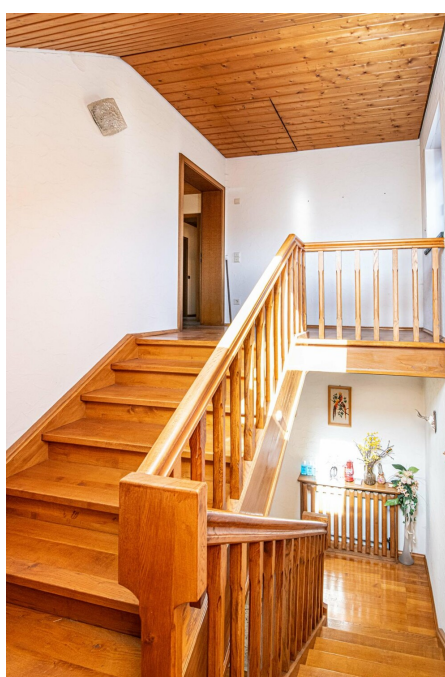
Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönsee

## La proprietà



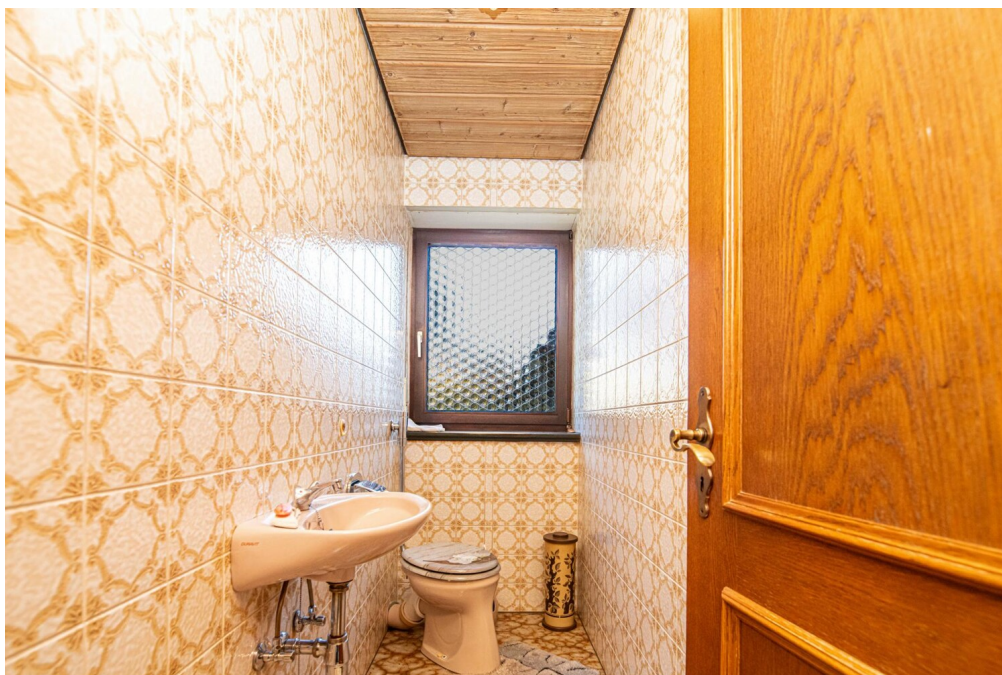
Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönsee

## La proprietà



Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönsee

## La proprietà



Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönsee

## La proprietà



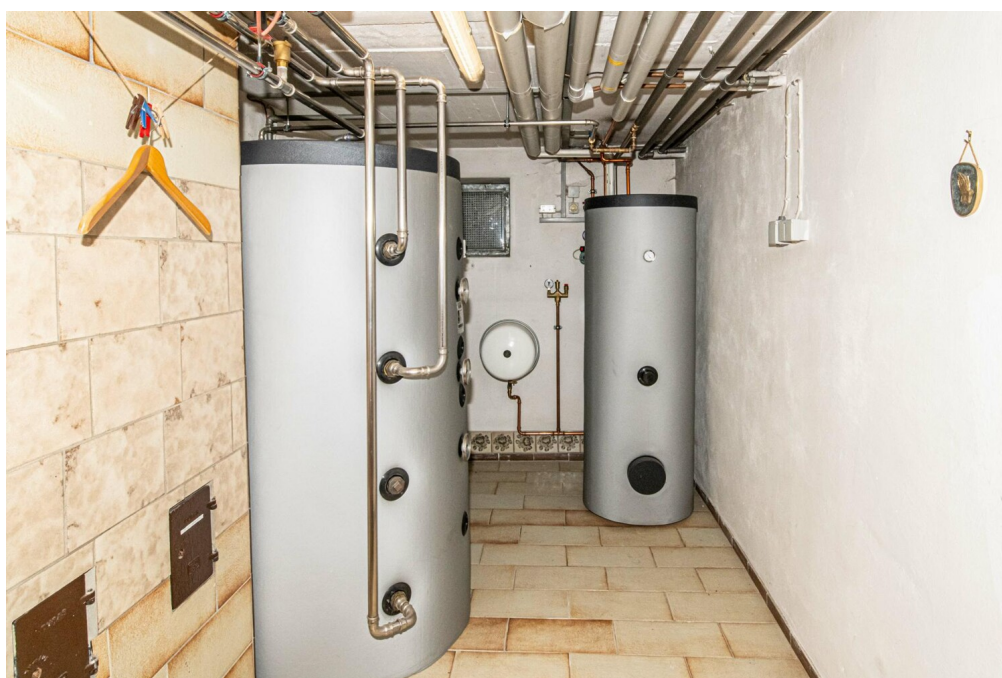
Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönsee

## La proprietà



Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönsee

## La proprietà



Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönsee

## La proprietà



Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönsee

## La proprietà

**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN®

### FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Ihr Immobilienexperte in Cham und der Region.



**Mario Aschenbrenner**  
Geschäftstelleninhaber

#### Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Jetzt ist der richtige Zeitpunkt.  
Profitieren Sie von unserer hohen Nachfrage und unserem vorgemerkten Käufernetzwerk in Ihrer Region.

 Von der ersten Bewertung bis zum Notartermin – wir begleiten Sie sicher und erfolgreich.

 Viele geprüfte Kaufinteressenten bereits vorhanden	 Schnelle und diskrete Vermarktung möglich	 Kostenlose & unverbindliche Bewertung	 Persönliche Betreuung vom ersten Gespräch bis zum Abschluss
---	--	--	--

 Jetzt unverbindlich  
beraten lassen! **0171 - 721 96 56**  
Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Viele Immobilien  
werden verkauft,  
bevor sie online  
erscheinen.  
Verpassen Sie  
diese Chance  
nicht!

 Fuhrmannstraße 3  
93413 Cham  cham@von-poll.com  www.von-poll.com/cham

**Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönsee**

## **Una prima impressione**

**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.**

**Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönsee**

## **Dettagli dei servizi**

- \* **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 Duschtrennung**
  - \* **Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360° Rundgang zur Verfügung.**

**Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönesee**

## **Tutto sulla posizione**

Schönesee 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 Schönesee 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 Schönesee 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 Schönesee 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 Schönesee als ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und Eltern ein Umfeld vorfinden, das Vertrauen, Komfort und Lebensqualität in harmonischem Einklang bietet.

**Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönsee**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26201040 - 92539 Schönsee**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Mario Aschenbrenner**

---

**Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham**

**Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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