

Schönau

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

*Codice oggetto: 26239695*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 321,24 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 631 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26239695 - 69250 Schönau**

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

Codice oggetto: 26239695 - 69250 Schönau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26239695	Prezzo d'acquisto	950.000 EUR
Superficie netta	ca. 321,24 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	10	Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Camere da letto	6	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1985	Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	3 x Garage		

Codice oggetto: 26239695 - 69250 Schönau

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	22.04.2036	Consumo energetico	89.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

Codice oggetto: 26239695 - 69250 Schönau

## La proprietà



Codice oggetto: 26239695 - 69250 Schönau

## La proprietà



Codice oggetto: 26239695 - 69250 Schönau

## La proprietà



Codice oggetto: 26239695 - 69250 Schönau

## La proprietà



Codice oggetto: 26239695 - 69250 Schönau

## La proprietà



Codice oggetto: 26239695 - 69250 Schönau

## La proprietà



Codice oggetto: 26239695 - 69250 Schönau

## La proprietà



Codice oggetto: 26239695 - 69250 Schönau

## La proprietà



Codice oggetto: 26239695 - 69250 Schönau

## La proprietà



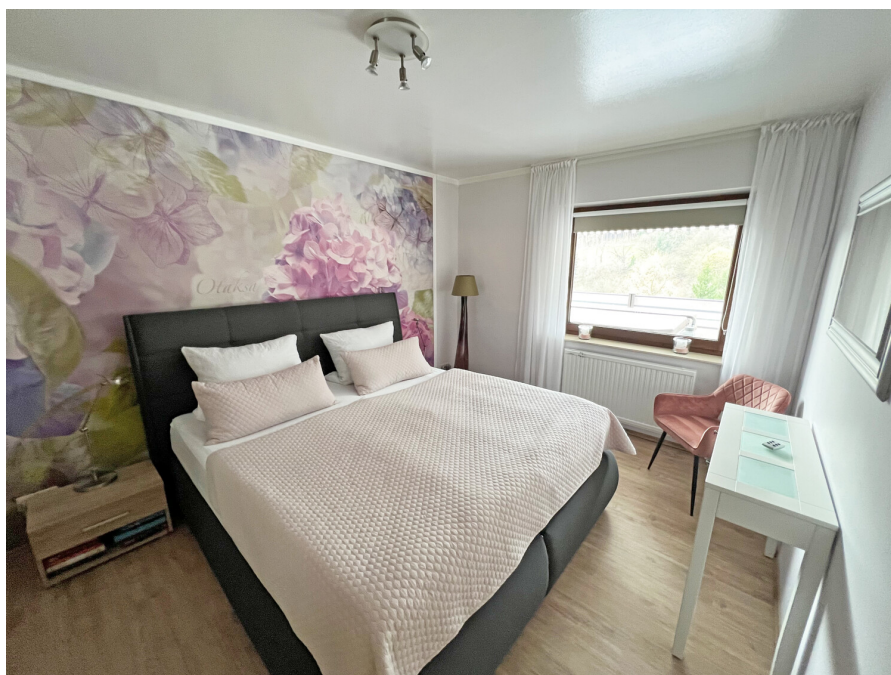
Codice oggetto: 26239695 - 69250 Schönau

## La proprietà



Codice oggetto: 26239695 - 69250 Schönau

## La proprietà



Codice oggetto: 26239695 - 69250 Schönau

## La proprietà



Codice oggetto: 26239695 - 69250 Schönau

## La proprietà



Codice oggetto: 26239695 - 69250 Schönau

## La proprietà



Codice oggetto: 26239695 - 69250 Schönau

## La proprietà



Codice oggetto: 26239695 - 69250 Schönau

## La proprietà



**Codice oggetto: 26239695 - 69250 Schönau**

## Una prima impressione

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!

**Codice oggetto: 26239695 - 69250 Schönau**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 26239695 - 69250 Schönau**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26239695 - 69250 Schönau**

## 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 vorbehaltenlich 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: 26239695 - 69250 Schönau**

## Partner di contatto

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

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

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

---

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