

Schönsee

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

Objektnummer: 26201040



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

**KAUFPREIS: 249.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202,31 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.256 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26201040                  |
| Wohnfläche   | ca. 202,31 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1980                      |
| Stellplatz   | 2 x Garage                |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 249.900 EUR                                                                           |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                                       |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Einbauküche,<br>Balkon                                  |

**Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl               | Endenergieverbrauch         | 100.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.05.2036       | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Öl               | Baujahr laut Energieausweis | 2000           |

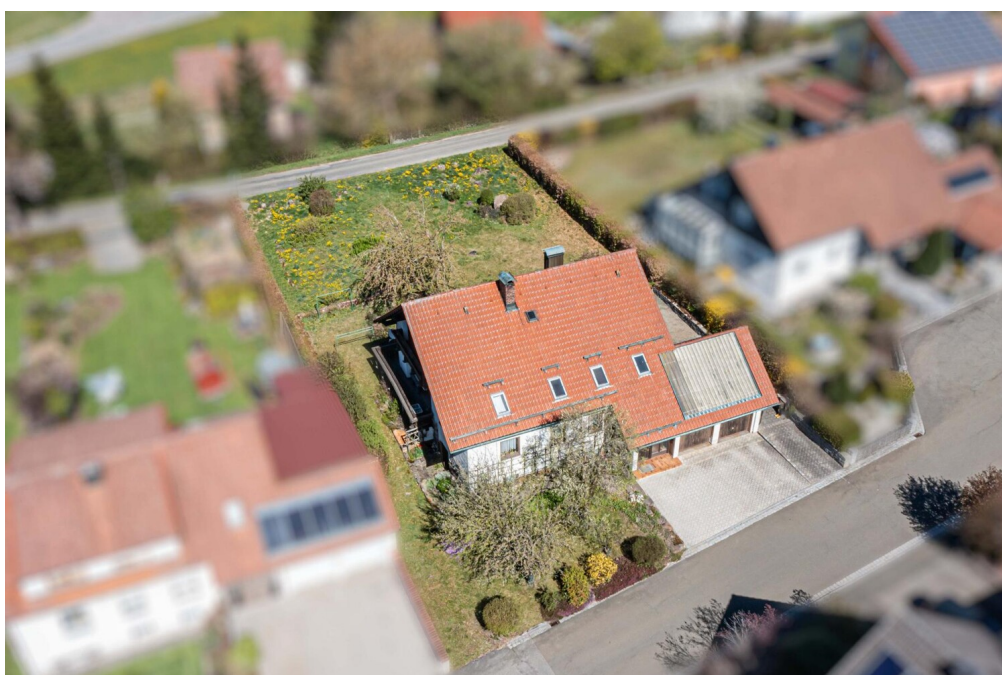


Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie



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





**Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee**

## Die Immobilie





Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie





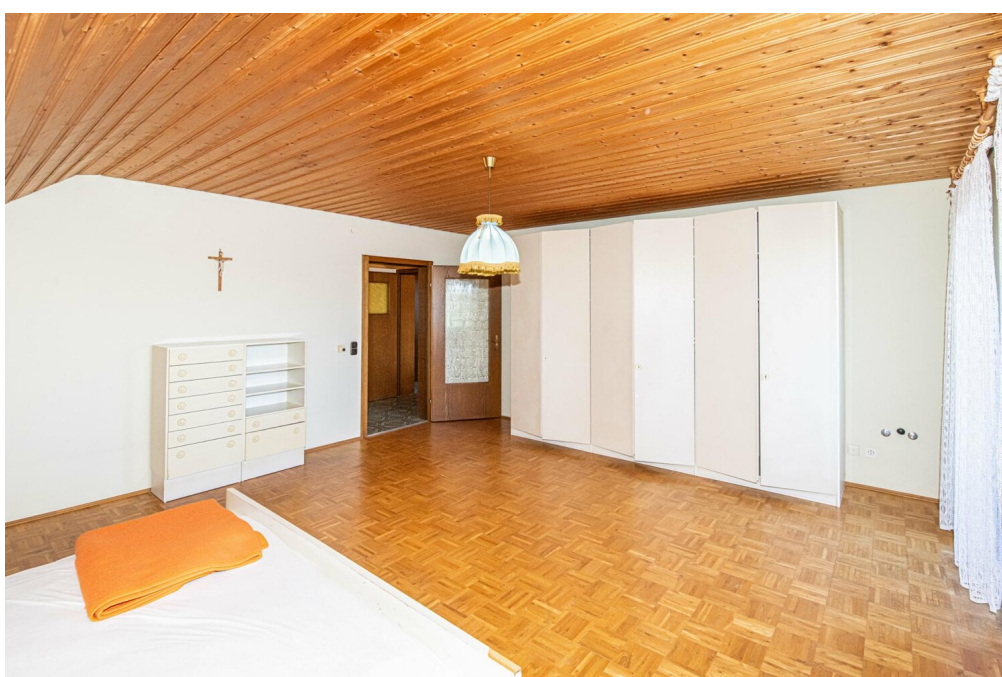
Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

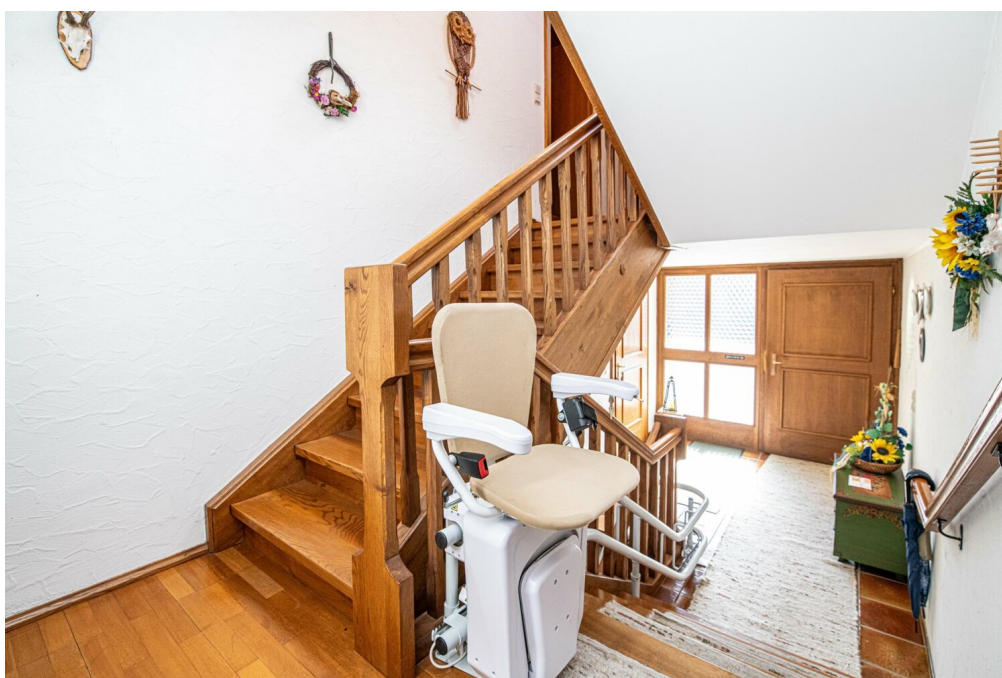
## Die Immobilie





Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

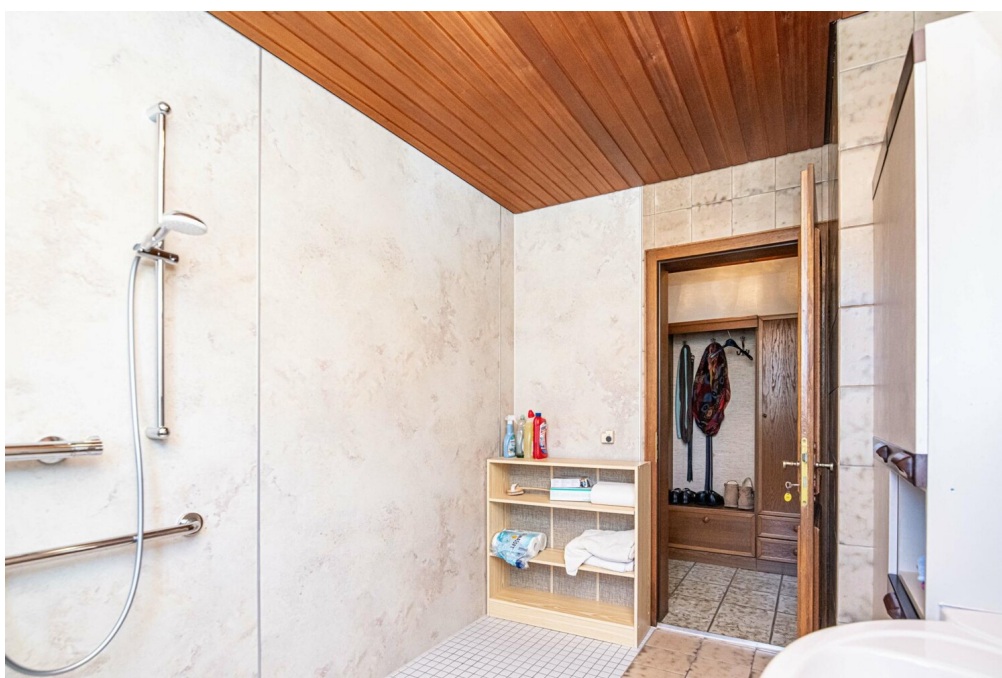
## Die Immobilie





Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

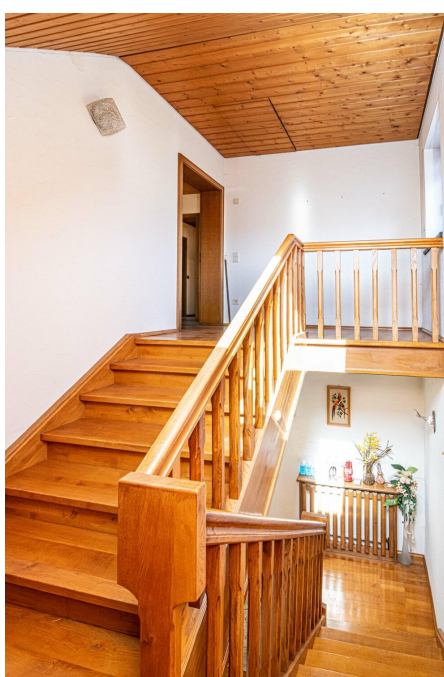
## Die Immobilie





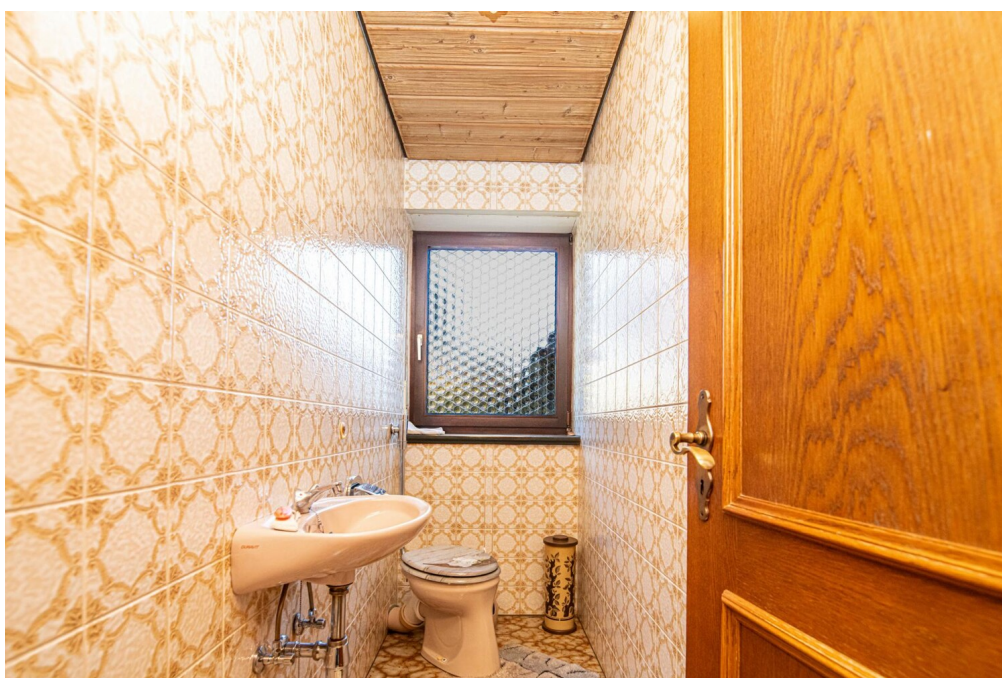
Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

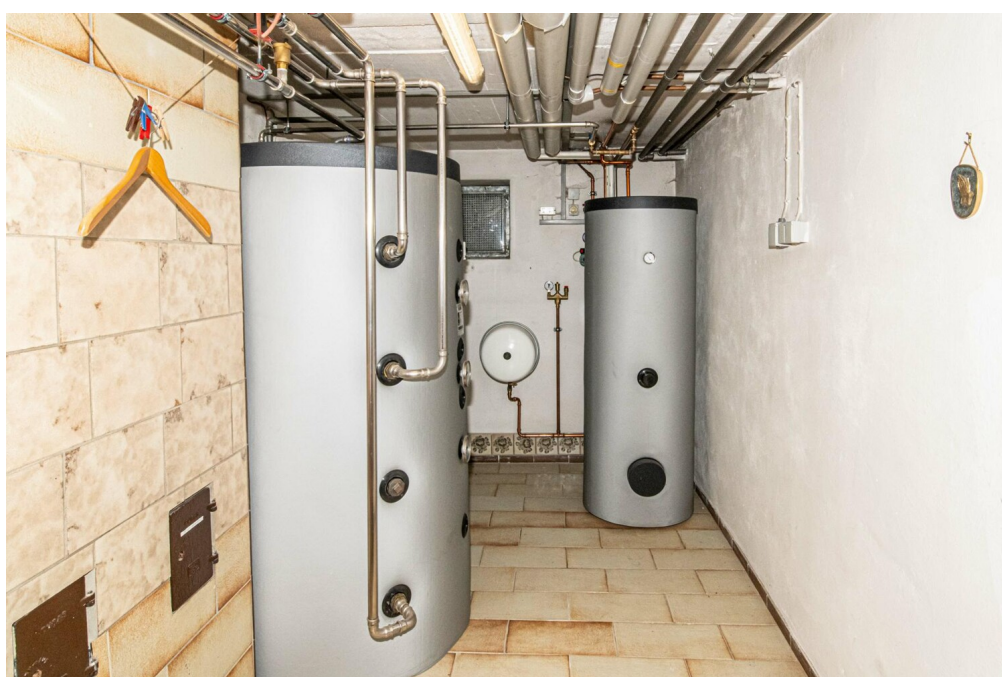
## Die Immobilie





Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee

# Die Immobilie

**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

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

**Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee**

## Ein erster Eindruck

**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.



**Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee**

## Ausstattung und Details

- \* 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.

**Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee**

## Alles zum Standort

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



**Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26201040 - 92539 Schönsee**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Mario Aschenbrenner**

---

**Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham**

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

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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