

Schorndorf

# Exklusives Refugium mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24201090



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

???? ??????: 770.000 EUR • ??????????: ca. 303,84 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 889 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24201090 - 93489 Schorndorf

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

???????? ??????????: 24201090 - 93489 Schorndorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24201090	????? ???????	770.000 EUR
????????????	ca. 303,84 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 2,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	3	?????????	????????
????????????		??????????????	
????????????	2	????????????????????????????	ca. 123 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	2006	??????	
?????? ??????????????	2 x ???????	????????	????????, WC ????????????, ??????

???????? ??????????: 24201090 - 93489 Schorndorf

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

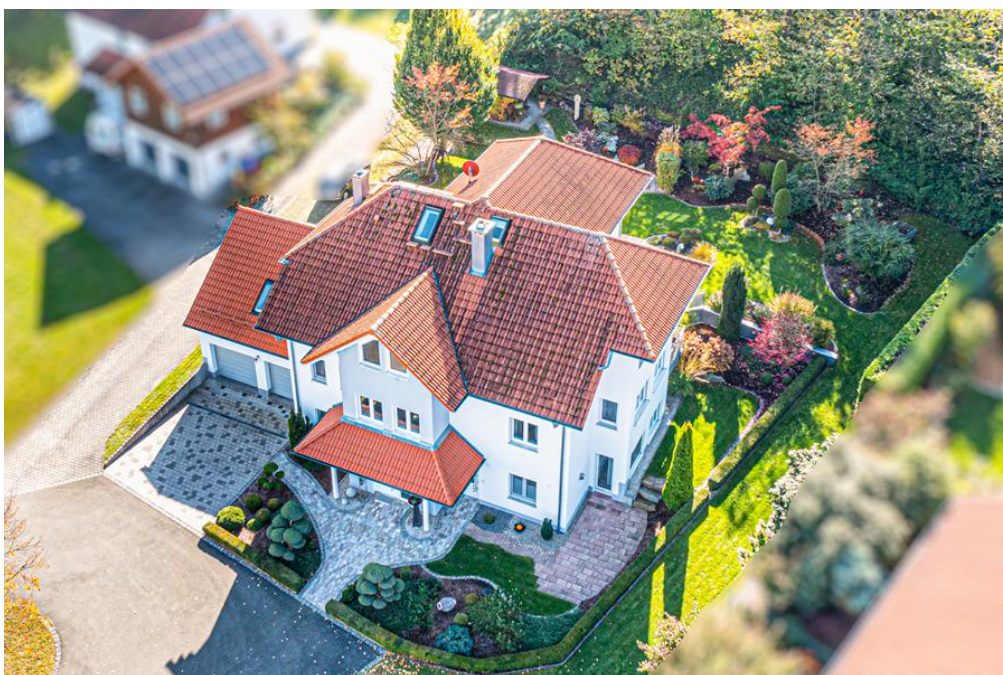
???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	?????	?????????	52.30 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	15.10.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	B
????? ??????????????	?????	?????????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	2006
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ??????????: 24201090 - 93489 Schorndorf

?? ?????????



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



???????? ??????????: 24201090 - 93489 Schorndorf

?? ?????????



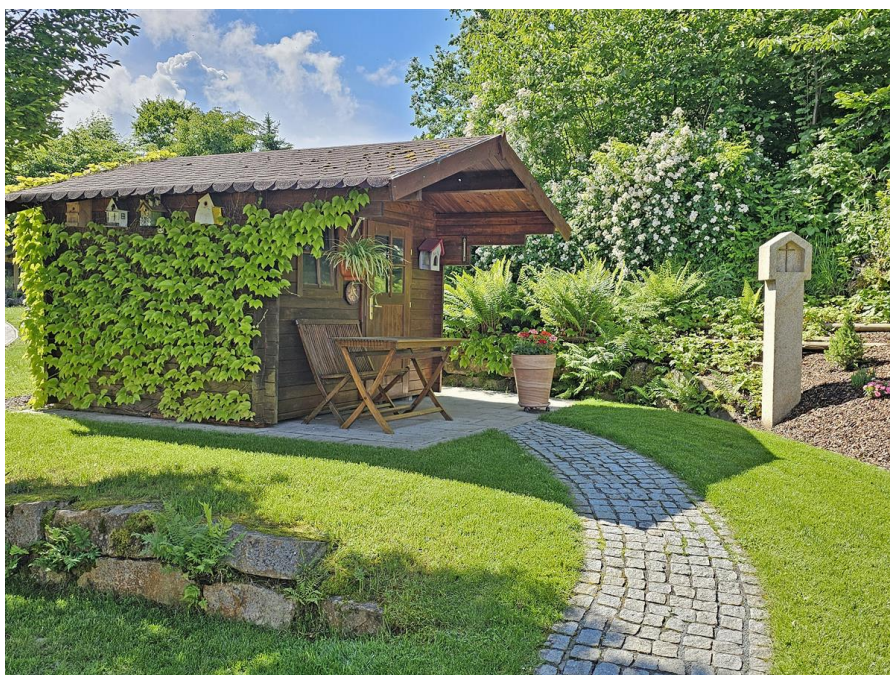
???????? ??????????: 24201090 - 93489 Schorndorf

?? ?????????



???????? ?????????: 24201090 - 93489 Schorndorf

?? ?????????





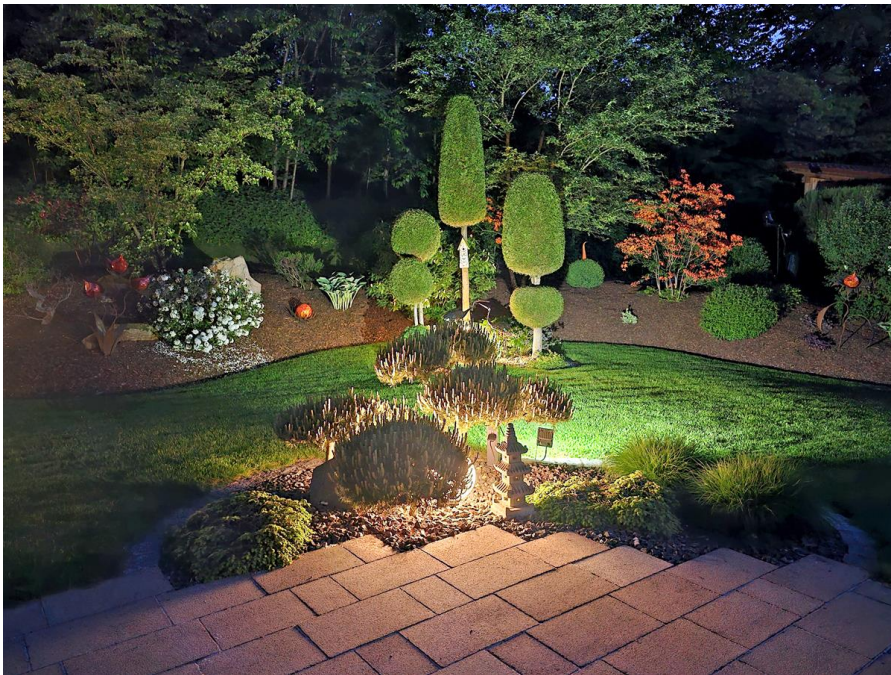
???????? ??????????: 24201090 - 93489 Schorndorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24201090 - 93489 Schorndorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24201090 - 93489 Schorndorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24201090 - 93489 Schorndorf

?? ?????????



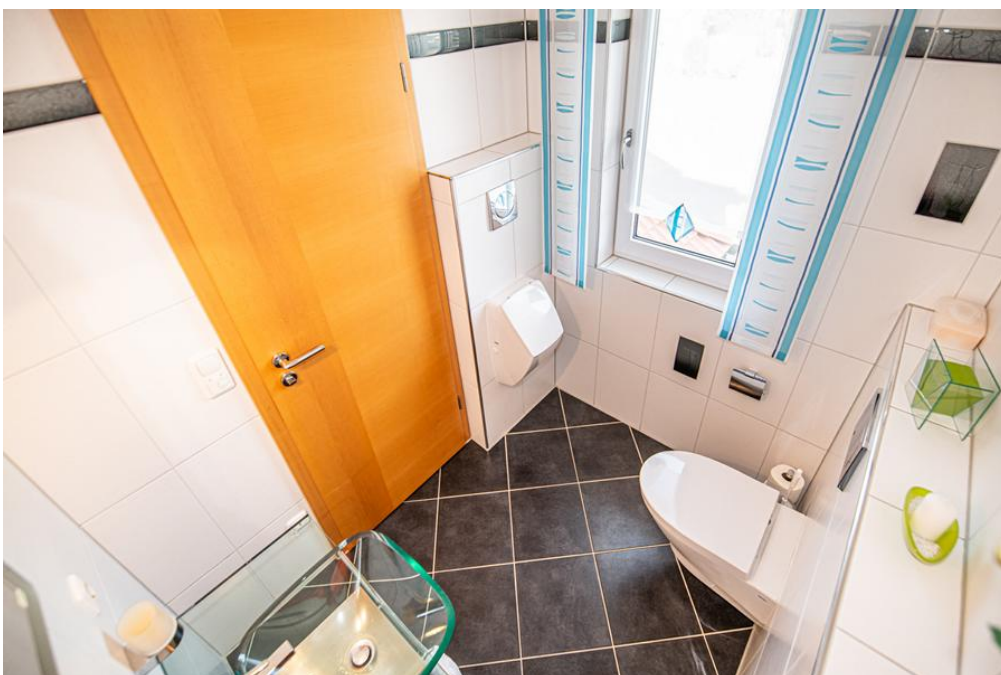
???????? ?????????: 24201090 - 93489 Schorndorf

?? ?????????



??????? ???????: 24201090 - 93489 Schorndorf

?? ????????



???????? ?????????: 24201090 - 93489 Schorndorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24201090 - 93489 Schorndorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24201090 - 93489 Schorndorf

?? ?????????



???????? ?????????: 24201090 - 93489 Schorndorf

?? ?????????



???????? ?????????: 24201090 - 93489 Schorndorf

?? ?????????



??????? ???????: 24201090 - 93489 Schorndorf

?? ????????



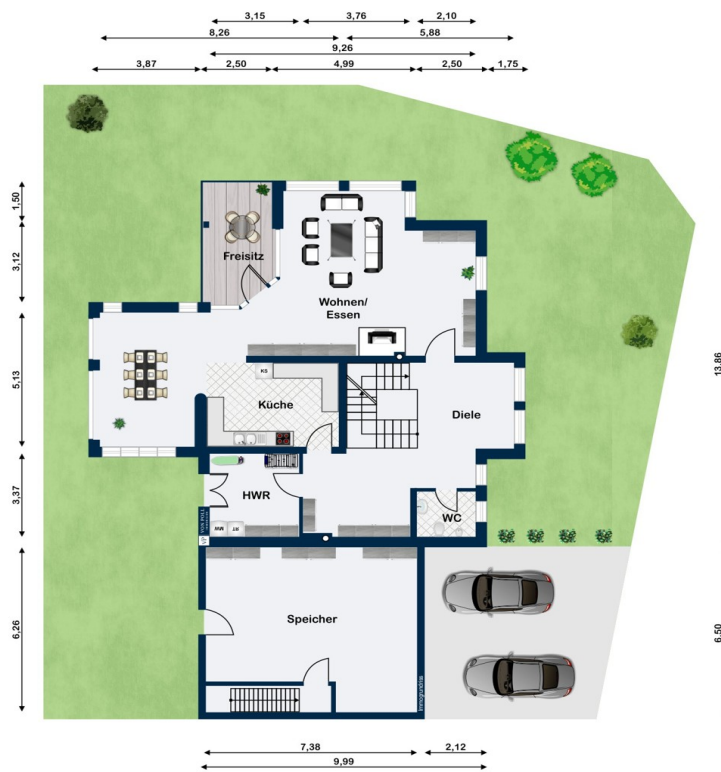
???????? ??????????: 24201090 - 93489 Schorndorf

?? ?????????

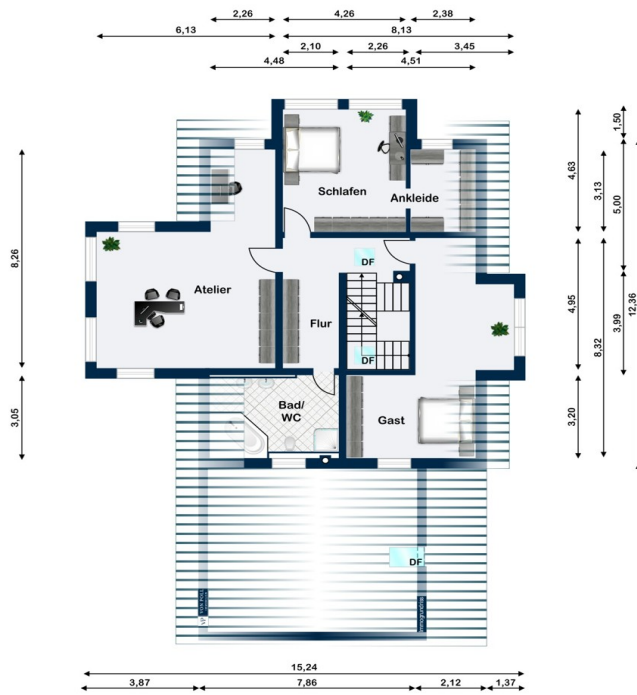


??????? ???????: 24201090 - 93489 Schorndorf

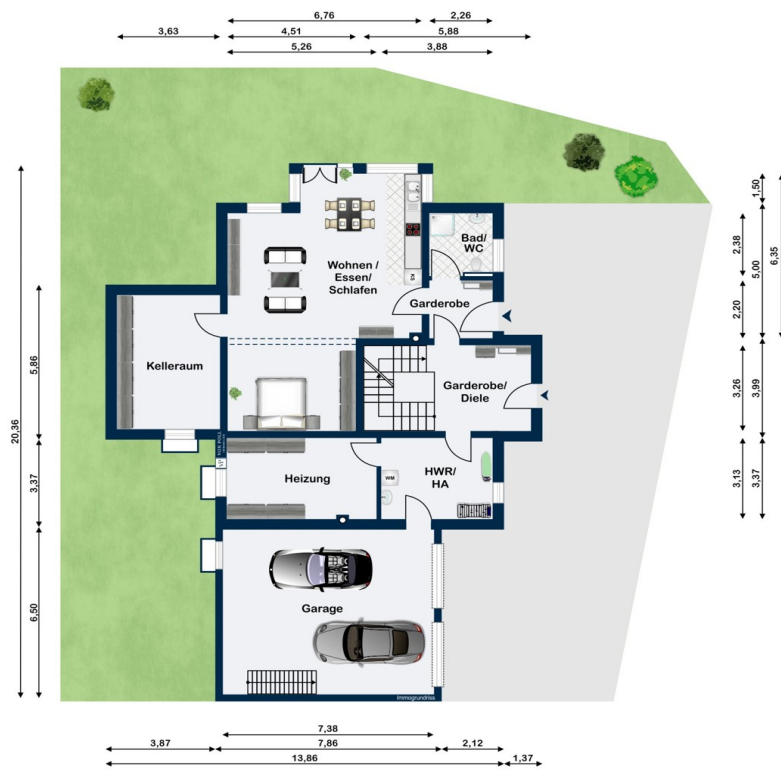
??????



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.



??????? ???????: 24201090 - 93489 Schorndorf

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

Diese großzügige und gepflegte Immobilie in neuwertigem Zustand bietet mit einer Wohn- und Nutzfläche von ges. ca. 427 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 889 m<sup>2</sup> vielfältige Möglichkeiten für komfortables Wohnen. Das im Jahr 2006 fertiggestellte Wohnhaus befindet sich in ruhiger Lage am Ende einer Stichstraße mit Wendehammer und es gibt keinen störenden Durchgangsverkehr. Ein direkt südlich an das Grundstück angrenzendes Wäldchen mit geschütztem Biotop schafft eine reizvolle Nähe zur Natur und garantiert Privatsphäre sowie naturnahe Entspannung. Besonderes Augenmerk wurde auf die hochwertige und geschmackvolle Gestaltung des Gartens gelegt. Dieser ist mit diversen Formgehölzen, einer durchdachten Gartenbeleuchtung und einer Wasser-Quellsteinanlage sowie einem Gartenhäuschen angelegt. Zusätzlich steht eine Regenwasserzisterne mit Hauswasserwerk zur Verfügung, die zur nachhaltigen Bewässerung des Gartens beiträgt. Vom Eingang im Untergeschoss und der Doppelgarage aus gelangen Sie über eine geschmackvoll mit Glas und Edelstahl gestaltete Steintreppe in das Erdgeschoss. Hier erwartet Sie neben einer großen Diele, einem Hauswirtschaftsraum und einem Gäste-WC ein offen gestalteter Wohnbereich mit ca. 79 m<sup>2</sup>, der Wohnen, Essen und Kochen vereint. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verbinden die Wohnräume gefühlt nahtlos mit einer großzügigen Terrasse und einem Freisitz im Außenbereich. Von der Diele aus auf dieser Etage erreichen Sie den oberhalb der Garage ausgebauten Speicher, der zusätzlichen Stauraum bietet. Diese Fläche ist über eine Treppe von der Garage aus erreichbar und sorgt somit für kurze Transportwege Ihrer Einkäufe. Das Dachgeschoss beherbergt neben dem lichtdurchfluteten Dielenbereich ein geräumiges Badezimmer, ein großes Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide, ein lichtdurchflutetes Atelier und ein Gästezimmer. Diese durchdachte Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für eine Familie und/oder für das Arbeiten von zu Hause. Ein herausragendes Merkmal dieser Immobilie ist die barrierefreie Einliegerwohnung im Untergeschoss mit eigenem, separatem Zugang, die eine Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup> bietet. Ergänzend zu dieser Fläche gibt es noch einen direkt anschließenden separaten Raum mit rd. 18 m<sup>2</sup>, der als Lager- oder Hobbyraum genutzt werden kann. Diese Wohneinheit eignet sich ideal zur Unterbringung von Gästen oder als Büro- bzw. Praxisraum, bietet aber auch die Möglichkeit zur Vermietung, um zusätzliche Einnahmen zu generieren. Die Immobilie verfügt über eine Zentralheizung mit Fußbodenheizung und/oder Flachheizkörpern, die für behagliche Wärme in allen Räumen sorgt. Die Kombination aus diesen Technologien, die Solarpaneele auf dem Dach, die ausgezeichnete Wand- und Dachdämmung und die dreifach verglasten Kunststofffenster sorgen für eine effiziente Wärmeversorgung bzw. gewährleisten einen niedrigen Energieverbrauch. Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine seltene

Kombination aus Ruhe, moderner Ausstattung und durchdachtem Wohnkonzept. Sie ist ideal für alle, die ein hochwertiges Zuhause in naturnaher Umgebung suchen. Erkunden Sie dieses Refugium und entdecken Sie das Potenzial, das Ihnen hier geboten wird.

??????? ???????: 24201090 - 93489 Schorndorf

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

- hochwertige Ziegelbauweise mit Wärmedämmverbundsystem
- Steildachdämmung Isover 20 cm + Isover 4 cm
- dreifach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden (teilw. elektrisch)
- teilweise Insektenschutzgitter und absperrbare Fenster bzw. Terrassentüren
- Ölzentralheizung mit Fußbodenheizung und/oder Flachheizkörpern
- Solarpaneele auf dem Dach zur Warmwasserbereitung
- dezentrale, feuchtegesteuerte automatische Entlüftung der Bäder
- hochwertiger Fliesenbelag im Erdgeschoss und in den Bädern
- Echtholzparkett Dachgeschoss bzw. Schlafbereich Einliegerwohnung
- hochwertige Kaminofenanlage im Wohnbereich EG
- moderne Einbauküche incl. Elektrogeräten
- barrierefreie Einliegerwohnung mit Küche
- Doppelgarage mit ausgebautem Speicher
- geschmackvoll und aufwendig gestalteter Gartenbereich
- Gartenhaus für Gartengeräte etc.
- im April 2024 Reinigung und 2-facher Neuanstrich der Außenfassade incl. Dachvorsprung

??????? ???????: 24201090 - 93489 Schorndorf

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

Die Gemeinde Schorndorf mit einer Einwohnerzahl von ca. 2700 liegt nahe der Kreisstadt Cham und damit im östlichsten Landkreis des Bayerischen Regierungsbezirkes Oberpfalz. Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich ausschließlich innerhalb des Naturparks "Oberer Bayerischer Wald" und wird im südlichen Bereich der Gemeinde vom Regenfluss tangiert. Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Radling.

Einkaufsmöglichkeiten: In Radling befinden sich fußläufig erreichbar ein Edeka Lebensmittelladen und eine Metzgerei. Ca. 3 km entfernt gibt es einen Edeka Lebensmittel-Supermarkt und ca. 5 km entfernt das Regental Center in Cham.

Infrastruktur: - Grund- und Mittelschule in Schorndorf - Kindergarten und Kinderkrippe in Schorndorf - Ärztliche Versorgung in Schorndorf (Allgemeinmedizin, Zahnmedizin) - Praxis für Physiotherapie Weiterführende Schulen, Fachärzte und ein Klinikum sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafes bietet die Stadt Cham. Die Kreisstadt Cham ist über die Staatsstraße bequem mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen. Nächstgelegene Städte und Großstädte: - Cham: ca. 6 km - Roding: ca. 11,5 km - Regensburg: ca. 55 km - Straubing ca. 40 km Es sind innerhalb kürzester Zeit die B16, B20, B85 und die B22 erreichbar.

??????? ???????: 24201090 - 93489 Schorndorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 52.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 24201090 - 93489 Schorndorf

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

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

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3 Cham  
E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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