

# Exposé

## Terrassenwohnung in Schönaich

**Erstbezug - umfassende Sanierung: Wohnen wie im Haus  
mit 200 m<sup>2</sup> Garten, Gartenhaus, Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-399581

### Terrassenwohnung

Verkauf: **599.000 €**

71101 Schönaich  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1949	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	11,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	470 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Umfassende Sanierung 2022–2025, daher Zustand neuwertig

– Ursprungsbaujahr 1949, Erweiterung 1974/1988

Diese Wohnung im erhöhten Erdgeschoss eines Dreifamilienhauses in Schönaich verbindet energetische Zukunftssicherheit mit hohem Wohnkomfort und großzügigem Gartenanteil. Sie befindet sich in einem Gebäude, das von 2022 bis 2025 umfassend saniert wurde und technisch auf aktuelle Standards gebracht ist. Damit sind sämtliche Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen. Auch der Außenbereich (Parkplätze und Gemeinschaftsgrundstück) wurde komplett erneuert. Es stehen somit keine Arbeiten am Gemeinschaftseigentum mehr an. Wirtschaftsplan und Hausgeldabrechnung liegen vor und beinhaltet bereits die Instandhaltungsrücklage.

Der energetische Bereich ist konsequent modernisiert: Eine neue Luft-Wasser-Wärmepumpe (2025) versorgt das gesamte Haus, unterstützt von einer Photovoltaikanlage mit 14,6 kWp Spitzenleistung und einem 15 kWh Speicher im Keller. Zusätzlich steht ein wasserführender Kamin zur Verfügung, der auf Wunsch angeschlossen werden kann. Fenster, Elektrik und Sanitärleitungen wurden erneuert, Glasfaseranschluss liegt an, die Vorbereitung für Wallboxen ist vorhanden. Damit bieten das Haus und die Wohnung eine nachhaltige Energieversorgung, hohe Effizienz und weitgehende Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern.

Die Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Zimmer, eine große Küche mit Platz für einen Esstisch, ein barrierefreies Badezimmer sowie einen rund 40 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich und 2 Terrassen. Parkettböden, Fußbodenheizung im Wohnzimmer und Bad, Regendusche und Doppelwaschtisch sowie eine moderne Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten prägen die Ausstattung. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht, der Küchenbereich wird zusätzlich durch den Kamin aufgewertet.

Besonderes Highlight ist der ca. 200 m<sup>2</sup> große Garten, der der Wohnung per Sondernutzungsrecht zugeordnet ist. Er ist von zwei Terrassen aus zugänglich, bietet Platz für Sitzbereiche, Spielflächen oder individuelle Gestaltungsideen und wird durch ein Gartenhaus ergänzt. Zwei Stellplätze direkt am Haus gehören ebenfalls zur Einheit. Zusätzlich liegt auch die Genehmigung für einen Carport vor. Ein Kellerraum bietet zusätzliche Abstellfläche.

Das Gebäude wurde ursprünglich 1949 errichtet, in den 1970 und 80er-Jahren erweitert und in den letzten Jahren umfassend modernisiert. Dach, Außenanlagen und sämtliche technischen Systeme wurden erneuert. Die Wohnung ist bezugsfrei und sofort nutzbar.

## Ausstattung

Die Geschichte des Hauses ist gut dokumentiert und die Arbeiten umfänglich abgeschlossen.

1949 EG / DG: Erstellung Doppelhaushälften

1974 UG / EG: 1. Erweiterung (Flachdachanbau)

1988 UG / EG: 2. Erweiterung (Flachdachanbau)

2005 UG / EG / DG: Fassadendämmung, Einzelmaßnahme Wand - Ostseite

2018 UG / EG / DG: Dachsanierung (Sattel und Flachdach komplett inkl. Dämmung) & Fassade neu gestrichen

2020 EG: Einbau wasserführender Heizkamin Camina-Schmid 10,6 kwh (kann auf Wunsch angeschlossen werden)

2022-2025 UG / EG / DG: umfassende Sanierung inkl. energetische Sanierung (außer Teildämmung der Fassade und Heizrohre EG Wohnzimmer)

2022 EG: Sanierung Badezimmer barrierefrei, Fußbodenheizung Wohnzimmer und Bad, Regendusche, Doppelwaschtisch (2025)

2022 EG: Einbau neue großer Küchenzeile mit Marken-Elektrogeräten

2024 UG / EG / DG: Installation einer PV-Anlage (15 kwh Peak) inkl. Speicher (15kwh), ausgelegt auf drei Wohneinheiten, Mieterstrom-Modell

2024 UG / EG / DG: Neuer Hauswasseranschluss

2024 UG / EG / DG: Komplett erneuerte Kanalisation, Straßenbelag und Gehwege der Hauffstraße im Auftrag der Stadtverwaltung

2025 UG / EG / DG: Glasfaseranschluss für alle drei Einheiten

2025 UG / EG / DG: Offizielle Umwandlung des Hauses in drei separate Wohneinheiten mit Architekt und Notar. Entsprechende Anpassung Sanitär/Heizung und Elektrik.

2025 UG / EG / DG: Sanierung der Kellerräume inkl. Dämmung zur UG Wohnung hin

2025 UG / EG / DG: Sanierung der Außenanlage Hauffstraße/Finkweg inkl. Sanierung aller Parkplätze, des Zugangsweges zum Haus, Anpassung der Bepflanzung und Beete und Außenzugang zum Fahrradkeller/Wärmepumpe

2025 EG / DG: Komplett erneuerte Klingel und Gegensprechanlage

2025 UG / EG / DG: neue energieeffiziente Wärmepumpe

2025 UG / EG / DG: Komplett neue Hauselektrik inkl. neuem Hauptschaltschrank, Medienfeld, Wallbox-Anschlüsse, neue Verteilerschränke in allen Wohneinheiten

2025 UG / EG / DG: Sanierung der sanitären Anschlüsse inkl. Hauptverteiler und Kellerbereich

2025 UG / EG / DG: Fenster komplett neu (teils bereits 2022)

2025 EG / DG: Sanierung Treppenhaus

2025 EG: Wohneinheit vor Verkauf komplett renoviert

2026 Baugenehmigung für einen Carport liegt vor

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage von Schönaich. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar: Mehrere Supermärkte wie NORMA, Penny oder Nahkauf liegen im Umkreis von wenigen hundert Metern. Familien profitieren von der Nähe zu mehreren Kindergärten sowie der Johann-Brücker-Grundschule und der Johann-Brücker-Realschule, die beide fußläufig erreichbar sind. Auch die medizinische Versorgung ist sehr gut: Apotheken und Arztpraxen befinden sich im nahen Umfeld.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls überzeugend: Über die nahegelegene B464 und die A81 ist eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte gewährleistet. Der öffentliche Nahverkehr verbindet Schönaich mit Böblingen und Sindelfingen sowie über die S-Bahn in Böblingen mit Stuttgart. So erreichen Sie die Landeshauptstadt in kurzer Zeit.

Die Entfernung im Überblick:

Autobahn A81 Richtung Herrenberg (Auffahrt Ehningen): ca. 8 km

Autobahn A81 Richtung Stuttgart (Auffahrt Sindelfingen/Ost): ca. 5 km

Böblingen: ca. 6 km

Sindelfingen: ca. 8 km

Stuttgart-Mitte: ca. 25 km

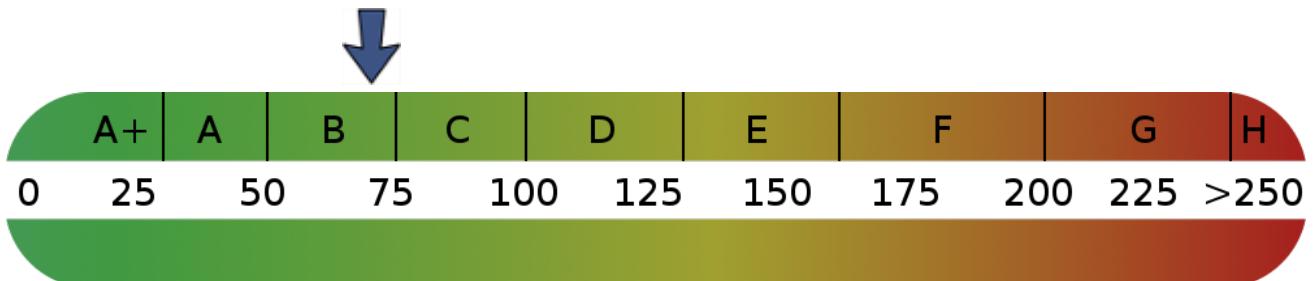
Flughafen Stuttgart: ca. 20 km

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	71,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

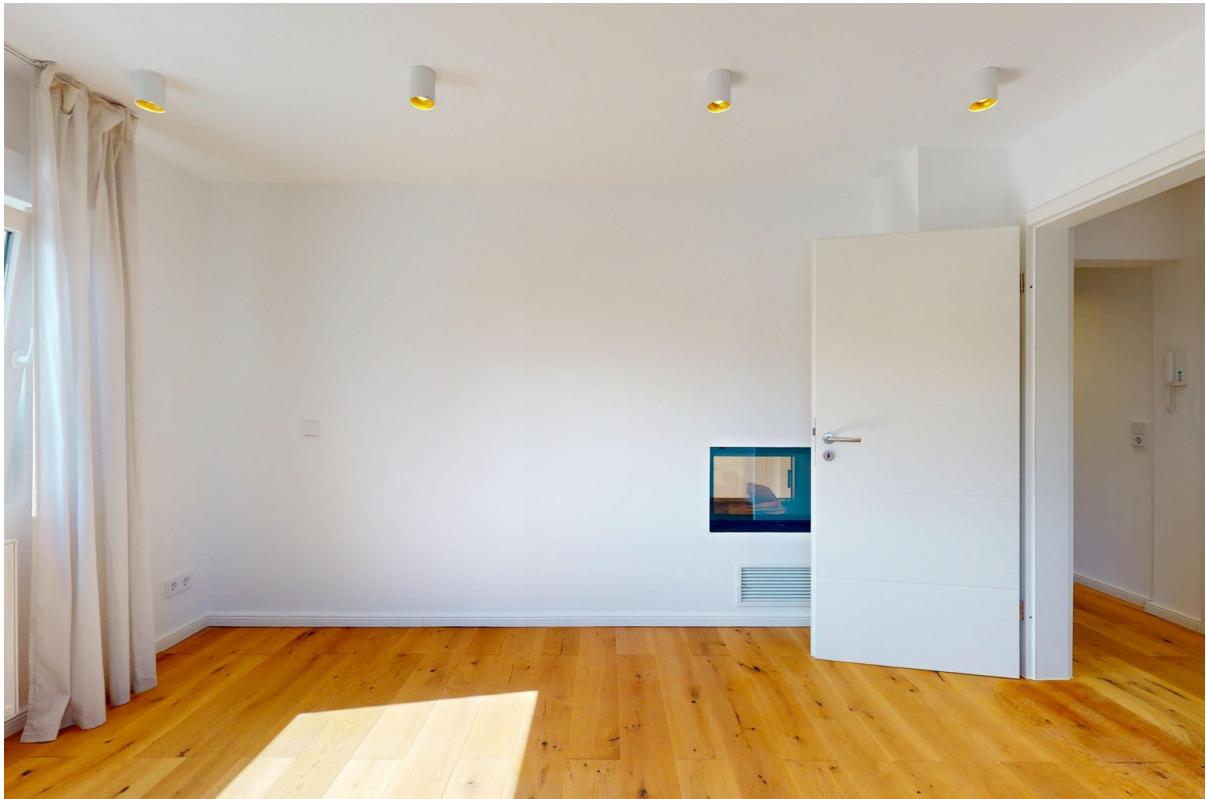


## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Kamin



Einrichtungsidee Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



helle geräumige Küche



helle geräumige Küche

# Exposé - Galerie



helles Badezimmer



Badezimmer mit Regendusche

# Exposé - Galerie

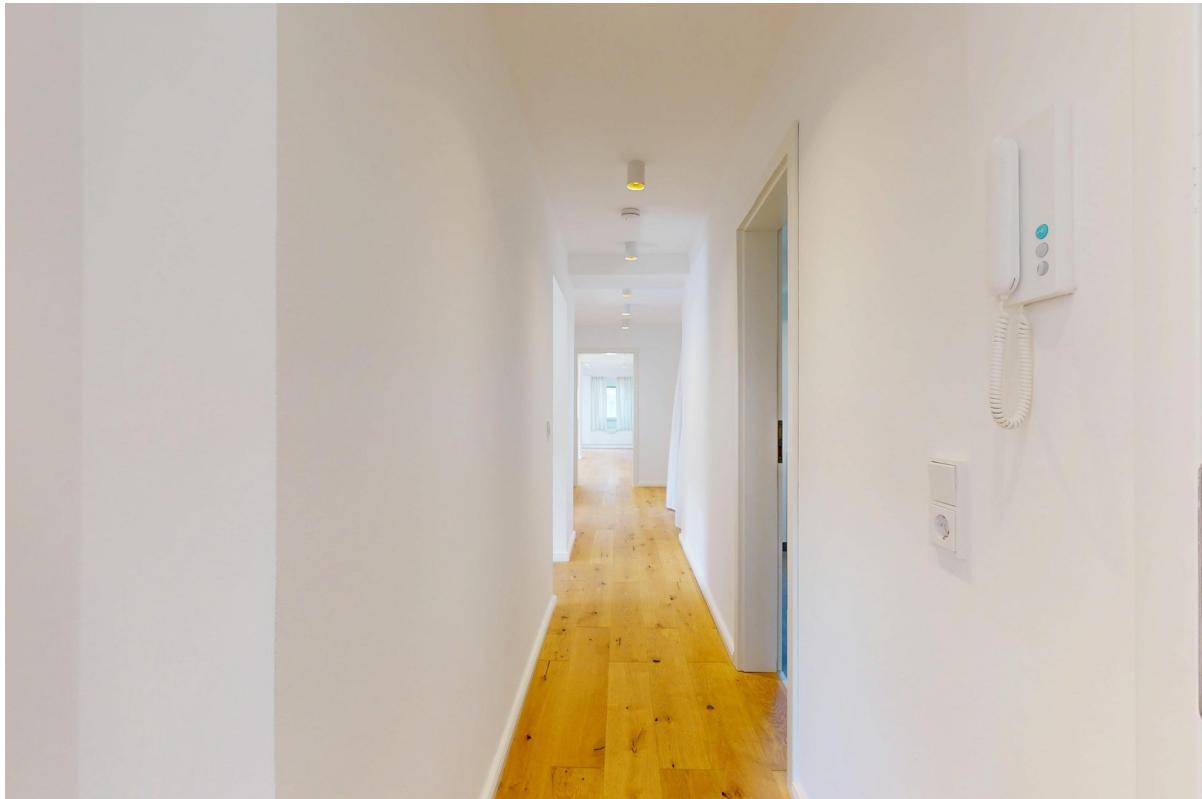


Kinderzimmer

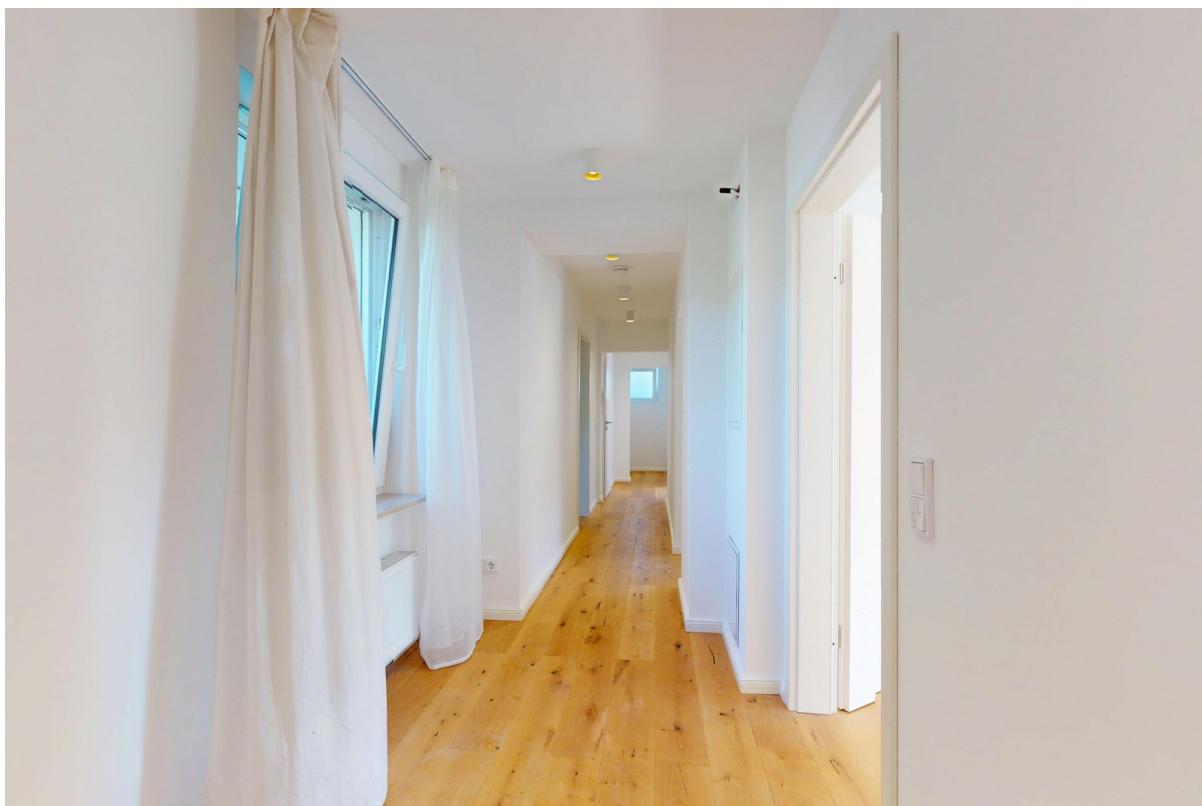


Einrichtungsidee Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Fluranfang



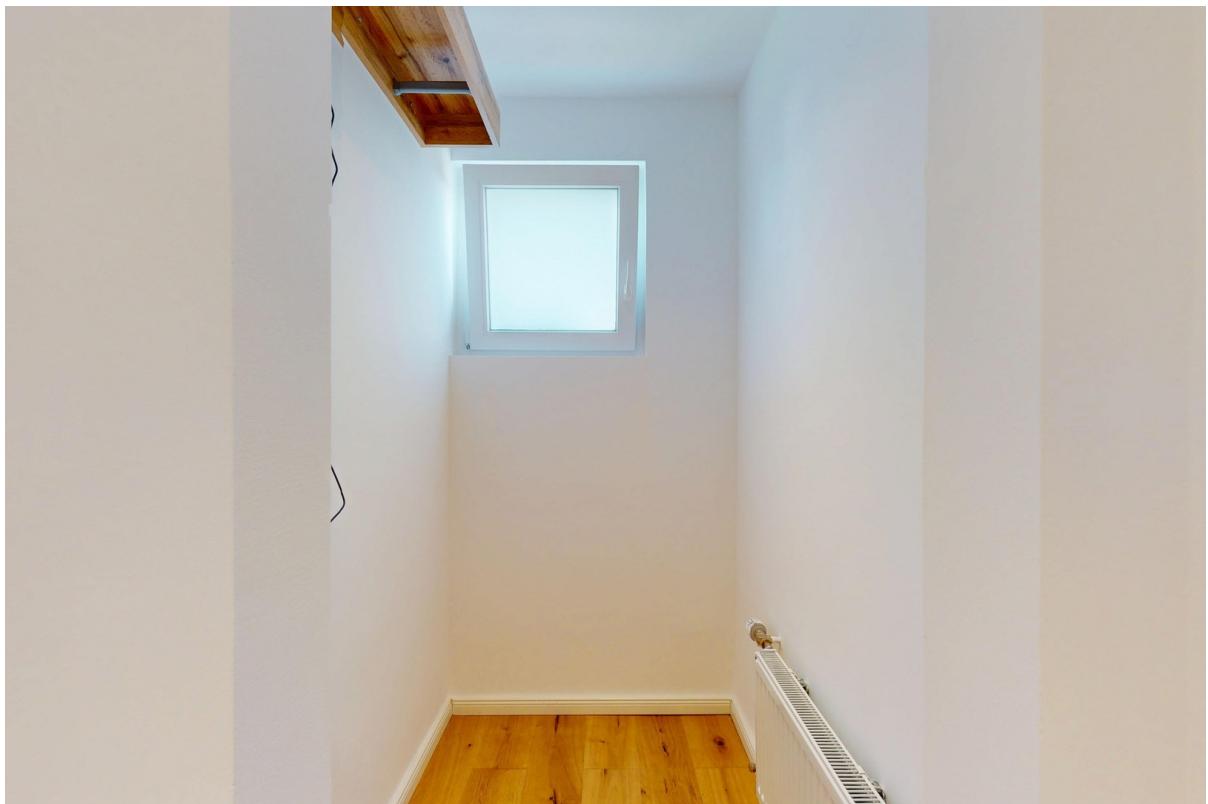
# Exposé - Galerie



helle Räume mit viel Licht

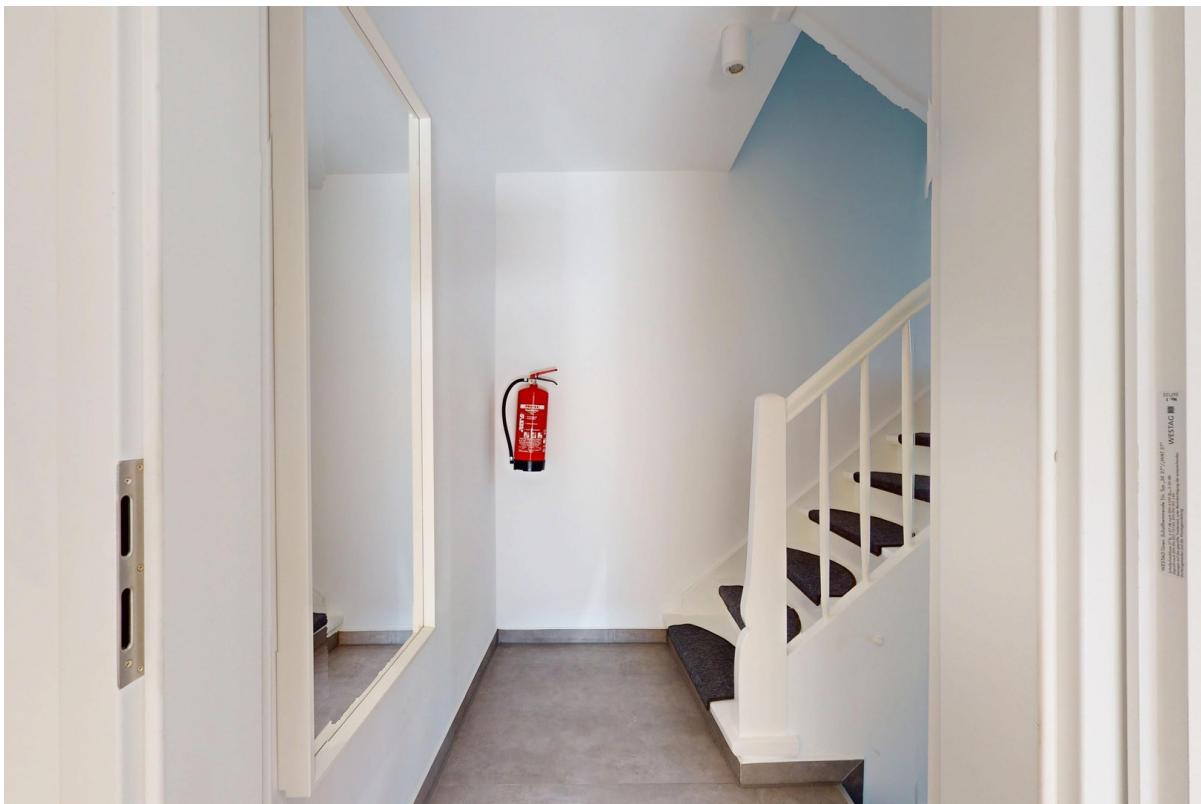


# Exposé - Galerie



Garderobe

# Exposé - Galerie



Zugang zur Wohnung



Zugang zur Terrasse

# Exposé - Galerie



eigener Gartenbereich

# Exposé - Galerie



eigenes Gartenhaus



eigener Gartenbereich

# Exposé - Galerie



neue Wärmepumpe



gemeinsamer Gewölbekeller

# Exposé - Galerie



neue PV-Anlage inkl. Speicher



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Carportgenehmigung liegt vor

# Exposé - Grundrisse



ohne-