

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Schönaich

### Provisionsfreie Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung, großem Hof, Garage, Carport & E-Ladestation



Objekt-Nr. OM-423387

#### Doppelhaushälfte

Verkauf: **619.000 €**

71101 Schönaich  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1957	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	426,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	6,50	Garagen	1
Wohnfläche	152,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	55,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die Immobilie umfasst zwei Wohneinheiten.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss ist aktuell vermietet. Die Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss steht nach Absprache zur Verfügung und eignet sich ideal zur Eigennutzung.

Durch den provisionsfreien Verkauf entfällt eine Käuferprovision, sodass dem Erwerber zusätzlicher finanzieller Spielraum für individuelle Anpassungen oder Modernisierungen zur Verfügung steht.

### Flächen & Aufteilung

Gesamtwohnfläche: ca. 152 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 426 m<sup>2</sup>

Wohneinheiten: 2

---

Wohnung 1 – Erdgeschoss (ca. 59 m<sup>2</sup>, vermietet)

Küche / Essbereich

Tageslichtbad mit Dusche, Washbecken und WC

Wohnzimmer mit großer Terrasse und Zugang zum liebevoll angelegten Garten

1 Schlafzimmer

Die Mieterin wohnt aktuell in der Einheit und würde vermutlich gerne weiterhin bleiben, wodurch sofortige Mieteinnahmen zur Unterstützung der Finanzierung möglich sind.

---

Wohnung 2 – Ober- und Dachgeschoss (gesamt ca. 93 m<sup>2</sup>, frei nach Absprache)

Obergeschoss (ca. 57 m<sup>2</sup>):

Küche / Essbereich

Tageslichtbad mit Dusche und WC

Wohnzimmer mit Zugang zum modern angelegten Balkon (elektrische Markise)

Schlafzimmer / Arbeitszimmer oder separates Esszimmer

Dachgeschoss (ca. 36 m<sup>2</sup>):

Zwei Schlafzimmer, eines mit modernem Einbauschränk

Separates, modernes WC

Großzügiger Wohnraum durch Gauben auf beiden Seiten

Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt aktuell über das gemeinschaftliche Treppenhaus.

Die Dachgeschossräume sind der Wohnung 2 zugeordnet.

---

## Baurechtliche Situation & Trennung der Einheiten

Wohnung 2 ist baurechtlich als abgeschlossene Wohneinheit genehmigt und verfügt über Küche mit Essbereich, Bad, Schlafzimmer, sowie dem Wohnzimmer mit Zugang zu dem hochwertigen, im Jahr 2002 angebauten Balkon.

Zwei der Wohnung zugeordneten Räume im Dachgeschoss sind derzeit offen über das Treppenhaus erschlossen. Eine klare räumliche Trennung kann durch den Einbau einer Wohnungstür im Treppenhaus hergestellt werden.

Die Immobilie ist in zwei Grundbüchern geführt. Der Verkauf erfolgt als Gesamteinheit.

Die Einheiten verfügen jeweils über eigene Stromzähler. Wasser- und Heizungsinstallation entsprechen dem Baujahr und sind aktuell nicht separat erfasst.

Die Einheiten verfügen jeweils über eigene Stromzähler.

Wasser- und Heizungsinstallation entsprechen dem Baujahr und sind aktuell nicht separat erfasst.

---

## Zusätzliche Flächen

Großzügige Nutzflächen im Untergeschoss

2 Abstellräume

Gewölbekeller

Heizraum mit Waschküche (Anschluss für 3 Waschmaschinen)

Ölraum und Vorraum

---

## Außenbereich & Stellplätze

Großzügiger, befestigter Hof

Garage mit 2023 erneuertem Sektionaltor und Lagermöglichkeit im Spitzboden

Carport mit Wallbox (E-Ladestation)

Weitere Stellplätze auf dem Grundstück

Möglichkeit zur Abstellung von Wohnwagen oder Wohnmobil

## Ausstattung

Ausstattung & Zustand

Massive, voll unterkellerte Doppelhaushälfte

Satteldach mit zwei Gauben, neu gedeckt und gedämmt (2002)

Doppelt verglaste Kunststofffenster

Öl-Zentralheizung (Niedertemperatur)

Zwei Tageslichtbäder

Balkon, große Terrasse und sonniger Garten

Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten und soliden Zustand.

Modernisierungen wurden laufend vorgenommen; größere Sanierungen sind derzeit nicht zwingend erforderlich.

Besonderheiten

Provisionsfreier Verkauf – Ersparnis für den Käufer ca. 20.000–25.000 €

Ideal für Eigennutzer mit zusätzlicher Vermietungsoption

Großzügige Stellplatzsituation (Garage, Carport, Hof)

Ruhige Wohnlage in einer Sackgasse

Makleranfragen sind derzeit nicht erwünscht. Bitte sehen Sie von Kontaktaufnahmen ab.

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Lage**

Schönaich bietet eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, familienfreundlicher Infrastruktur und ausgezeichneter Verkehrsanbindung zu Städten wie Böblingen, Stuttgart oder zum Flughafen.

Die Lage in einem Sackgassen-Wohngebiet unterstreicht die Wohnqualität: wenig Verkehr, gute Nachbarschaften und dennoch kurze Wege zu Versorgung, ÖPNV und Freizeit.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	210,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Keller zur Wohnung OG



# Exposé - Galerie



Separates, modernes WC, DG



OG, Blick auf Balkon u. Garten



Küche OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Bad EG



Dusche im EG-Bad



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG...



....EG-Zugang in den Garten