

Grafenau – Dätzingen

# Dieses modernisierte Wohnhaus ist an Flexibilität kaum zu überbieten - Sofort beziehbar

Objektnummer: 25455023



KAUFPREIS: 998.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 286 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 490 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

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

Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25455023
Wohnfläche	ca. 286 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1987
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	998.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	29.05.2035	Endenergiebedarf	128.50 kWh/m²a
Befeuerung	Elektro	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1987



Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

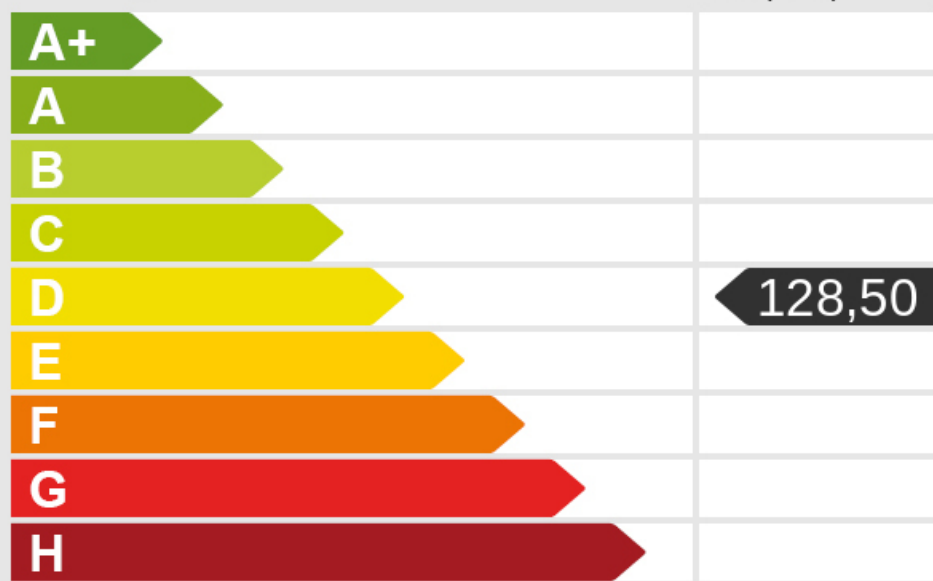
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

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

### Energiebedarf

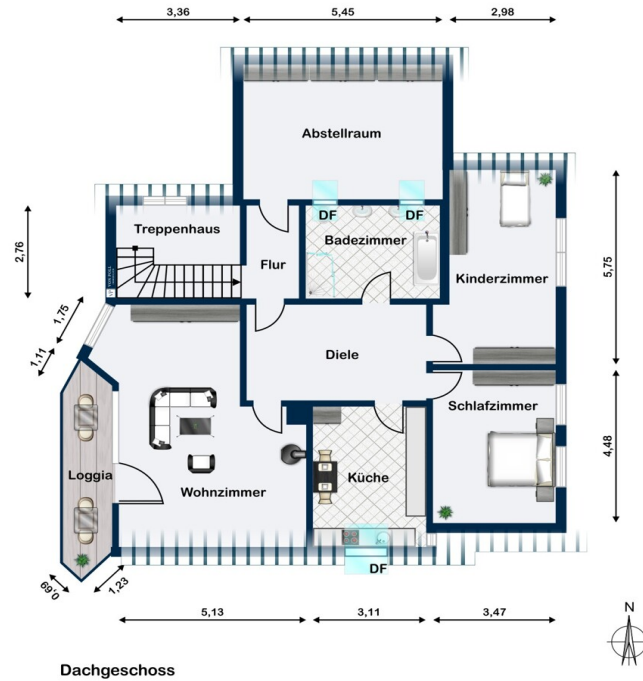
Energiebedarf  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

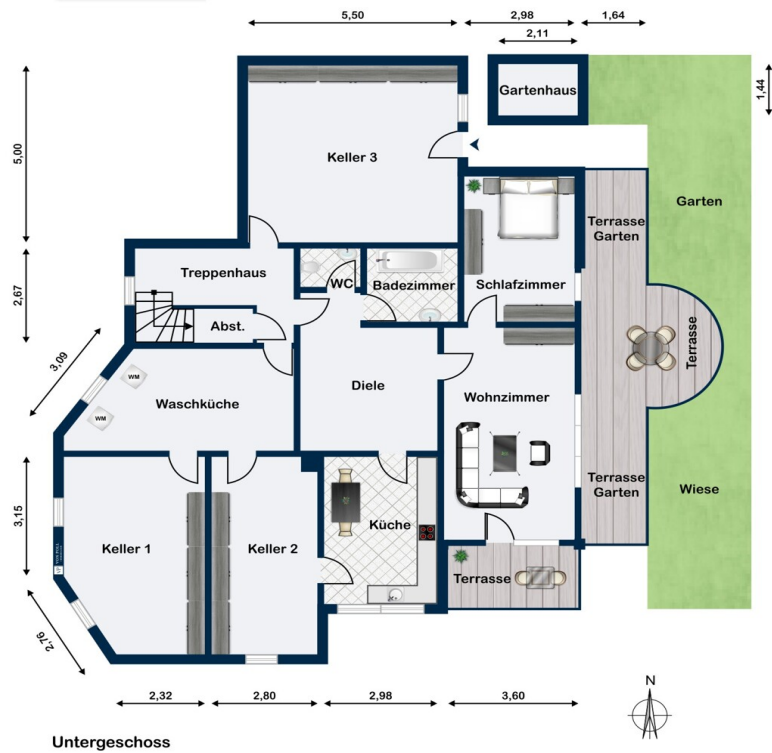


Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## Ein erster Eindruck

Egal ob Großfamilie, Mehrgenerationenhaus oder ob Sie zusätzlich Büroräume benötigen, für jeden ist hier etwas dabei. Die 3 abgeschlossenen Einheiten in dem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung erfüllen fast alle Wünsche. Ein Kapitalanleger könnte hier auch 3 Einheiten vermieten, um einen bestmöglichen Ertrag zu erzielen.

### Zustand Immobilie:

Dieses modernisierte Zweifamilienhaus mit separater Einliegerwohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist eine attraktive Immobilie mit vielseitigen Möglichkeiten und hohem Wohnkomfort. Das Architektenhaus wurde 1987 in massiver Bauweise und mit einem hochwertigen Colinoor-Mauerwerk (30 cm) errichtet.

### Modernisierung und Ausstattung:

Das gesamte Haus wurde fortlaufend modernisiert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten und modernen Zustand mit gehobener Ausstattungsqualität. Zuletzt erfolgten umfassende Modernisierungen im Jahr 2024, darunter ein neuer Warmwasser-Standspeicher sowie die Erneuerung zahlreicher Fenster (2024/2021) mit 2-facher Verglasung, teilweise Wärme-Isolierverglasung und Schallschutz, die für eine hohe Wohnqualität beitragen.

### Heizung:

Im Jahr 2022 wurden im EG und DG neue ganz moderne, stromsparende Elektrospeicherheizungen von Stiebel-Eltron eingebaut, diese haben mit den weitverbreiteten Nachtspeicherheizungen, die oftmals noch mit Asbest verbaut wurden absolut nichts mehr gemein. Die Eigentümer haben bei dieser sparsamen Heizung einen Stromverbrauch von ca. 145 € für beide Etagen. Geheizt wird hier mit günstigem Heizstrom, nicht mit dem normalen Strom, es gibt hier einen eigenen Zähler. Die auf dem Dach befindliche Photovoltaikanlage mit 6 kW Leistung erwirtschaftet im Schnitt 85 € Strom. Diese könnte von der vorhandenen Fläche auch noch erweitert werden. So dass es möglich wäre etwa den Strom zu erzeugen, der zum Heizen benötigt wird. Günstiger kann man auch mit keiner anderen Heizung das Haus beheizen. Zusätzlich gibt es noch einen Kachelofen im EG und einen HASE-Kaminofen im DG, für die Gemütlichkeit am Abend oder für den Übergang, so kann die Heizung länger im Sommerbetrieb verbleiben.

### Lage und Grundstück:

Die Immobilie ist sofort beziehbar und das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Sackgasse am Ortsrand und besticht durch die Nähe zu ausgedehnten Wiesen und

Feldern – eine Umgebung, die Erholung ermöglicht und gleichermaßen verkehrsberuhigt ist. Das Grundstück mit ca. 490 m<sup>2</sup> bietet einen pflegeleichten, eingezäunten Garten mit integriertem Regenwasserspeicher, sowie einem praktischen Geräte-Gartenhaus mit Holzlagerplatz.

#### Wohnfläche und Zimmer:

Mit einer Wohnfläche von etwa 286 m<sup>2</sup> und insgesamt 8 Zimmern vermittelt das Haus ein angenehmes Raumgefühl und ermöglicht zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für individuelle Lebensentwürfe. Vier Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsorte für die Familie oder Gäste. Drei modern ausgestattete Badezimmer gewährleisten gehobenen Komfort und genügend Privatsphäre für alle Bewohner.

#### Außenbereich:

Zum entspannenden Aufenthalt im Freien laden zwei Terrassen, eine westlich ausgerichtete Terrasse für die Abendstunden mit Sonnenuntergang und eine südlich ausgerichtete Terrasse für Momente des Genießens in der Sonne ein. Ein Süd-West-Balkon mit Zugang zum Wohnzimmer und separatem Esszimmer und eine Loggia mit Westausrichtung erweiternd die Außenflächen harmonisch. Der kleine Garten mit Regenwasserspeicher kann nachhaltig und effizient bewirtschaftet werden und ein Geräte-Gartenhaus bietet zusätzlichen Raum für Freizeit und Hobby.

#### Parkmöglichkeiten:

Für Fahrzeuge stehen eine geräumige Doppelgarage sowie ein zusätzlicher PKW-Außenstellplatz direkt am Haus zur Verfügung.

#### Grundsteuer:

Die Grundsteuer des Hauses liegt aktuell bei 480 Euro im Jahr.

Gerne zeigen wir Ihnen dieses tolle 2-Familienhaus mit Einliegerwohnung persönlich.



Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## Ausstattung und Details

- Sofort beziehbar und modernisiertes 2-Familienhaus mit Einliegerwohnung
- Aufteilung in 3 x Wohneinheiten möglich
- Massive Bauweise (Colinor-Mauerwerk 30 cm) mit Baujahr 1987
- Gehobene Ausstattung bzw. Materialien
- Sehr gepflegter Zustand
- Laufend modernisiert bzw. renoviert
- Photovoltaik-Anlage mit 6 kW Leistung
- 2-Fach-Verglaste Fenster mit Wärme-Isolierverglasung und Schallschutz
- Ruhige Lage in einer Sachgasse / Spielstraße
- Grundstücksgröße 490 m<sup>2</sup>
- Ortsrandlage Nähe der Wiesen und Felder
- Großzügige Räume bzw. Raumaufteilung
- 1 x Süd-Balkon + 1 x Loggia mit West-Ausrichtung und 2 x Terrassen vorhanden
- Neue Speicheröfen von Stiebel-Eltron
- EG teilweise Fußbodenheizung
- Im EG zusätzlicher Kachelofen und im DG HASE Kaminofen
- Kleiner Garten inklusive Regenwasserspeicher und Geräte-Gartenhaus
- 1 x Doppelgarage + 1 x PKW Außenstellplatz

Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## Alles zum Standort

### Geographische Lage:

Grafenau ist eine Gemeinde im Landkreis Böblingen nahe den Städten Sindelfingen, Weil der Stadt und Calw. Die Gemeinde Grafenau besteht aus den ehemals selbständigen Gemeinden Dätzingen und Döffingen und beherbergt insgesamt ca. 6.559 Einwohner (Stand 31. Dezember 2023). Grafenau hat Anteil an zwei Naturschutzgebieten: dem Naturschutzgebiet Hacksberg und Steckental und dem Naturschutzgebiet Kasparsbrunnen-Ried-Binn.

### Infrastruktur:

Grafenau ist gut erreichbar über die Bundesautobahnen 8 und die 81. Die Anschlussstelle der A 81 ist etwa 7 Kilometer von Grafenau entfernt.

### ÖPNV:

Herrmann-Hesse-Bahn / S Bahn

In nur 3 km Entfernung (Ostelsheim) steigen Sie in die Herrmann-Hesse-Bahn die seit 01.02. eine direkte Anbindung an das S-Bahnnetz von Stuttgart bietet.

Mit Umsteigen von der Herrmann-Hesse-Bahn in Weil der Stadt in die S-Bahn sind alle wichtigen Städte im Umkreis zu erreichen, z.B. Stuttgart, Böblingen, Herrenberg, Ludwigsburg und natürlich auch der Flughafen Stuttgart.

Entfernung Stuttgart ca. 25 km

Entfernung Böblingen / Sindelfingen (Mercedes) ca. 10 km

Entfernung Universität Tübingen ca. 35 km

Entfernung Weil der Stadt ca. 5 km

Es besteht ein Busanschluss der Linien 763 (Böblingen–Calw) und 766 (Böblingen–Weil der Stadt) von Regiobus Stuttgart sowie mit der Linie 749 (Ostelsheim–Grafenau–Sindelfingen) eines privaten Busunternehmens. Den Bahnhof Böblingen erreicht man mit den Bussen in etwa 15 Minuten.

#### Bildung:

Da Grafenau aus zwei Ortsteilen besteht gibt es zwei eigenständige Schulen. So gibt es in Dätzingen eine Grundschule mit angeschlossener Kernzeitbetreuung, in Döffingen seit dem Schuljahr 2012/13 eine Gemeinschaftsschule (vormals Grund- und Werkrealschule), ebenfalls mit Kernzeitbetreuung. Die Volkshochschule Böblingen/Sindelfingen betreibt in Grafenau eine Außenstelle. Seit 2007 ist die Musikschule "Geigenschule Ziegler" in Grafenau beheimatet, welche 2014 ihr 10-jähriges Bestehen öffentlich feierte. Die Gemeinde Grafenau orientiert sich im Bereich Bildung und Betreuung stets an den Bedürfnissen der Familien. Alle gemeindlichen und kirchlichen Einrichtungen werden kontinuierlich ausgebaut und modernisiert. Als Träger von zwei Schulen und einer Kindertageseinrichtungen, legt die Gemeinde Grafenau besonders Wert auf ein vielfältiges Bildungs- und Betreuungsangebot. Darüber hinaus verfügt die evangelische Kirche in Grafenau über drei weitere Kindertageseinrichtungen.

#### Vereine:

In Grafenau gibt es viele Vereine, darunter aus dem Bereich der Musik die „Chorvereinigung Grafenau e. V.“ (bestehend aus dem ehemaligen Liederkranz, der auf den 1846 gegründeten Männergesangsverein zurückgeht, und den Klangfarben), den Musikverein sowie die beiden HCs aus Döffingen und Dätzingen. Aus dem Bereich Sport den TSV, den Tennisclub. Einer der jüngsten Vereine ist die 1. Narrenzunft. Über die Grenzen von Grafenau hinaus bekannt ist der 1975 gegründete Kulturkreis Grafenau, der in den Sparten Musik, Theater/Ausstellung und Heimatmuseum Konzert- und Veranstaltungsreihen rund um das Dätzinger Schloss organisiert.

Objektnummer: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Oroz

---

Poststraße 59, 71032 Böblingen  
Tel.: +49 7031 - 67 71 016  
E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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