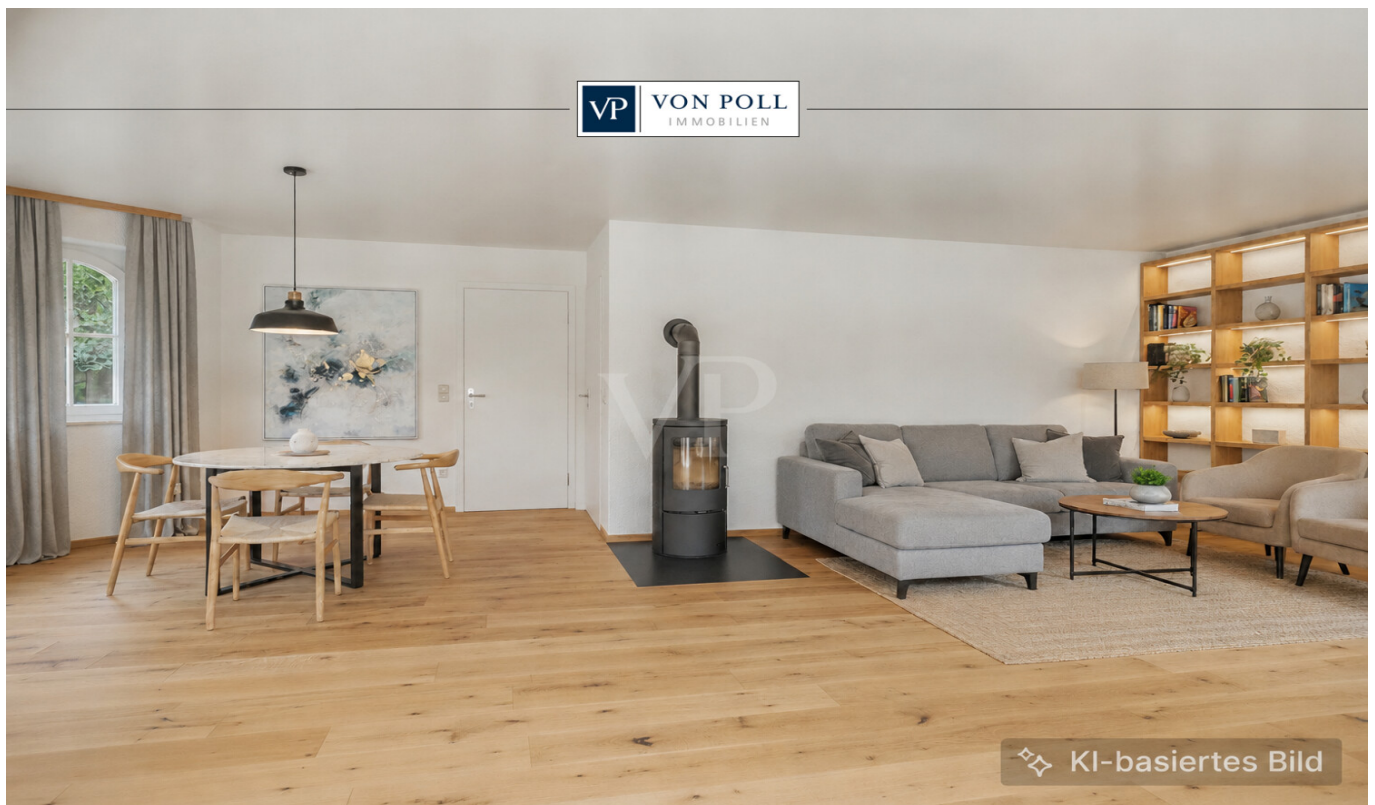


Grafenau

# Gepflegte Doppelhaushälfte mit tollem Raumangebot in Ortsrandlage

CODE DU BIEN: 26143016



**PRIX D'ACHAT: 530.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 159,23 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 310 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26143016 - 71120 Grafenau**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 26143016 - 71120 Grafenau**

## En un coup d'œil

|                               |                                 |                                     |  |
|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>26143016</b>                 | <b>Prix d'achat</b>                 | <b>530.000 EUR</b>   |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 159,23 m<sup>2</sup></b> | <b>Type de bien</b>                 | <b>Maisons jumelles</b>  |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>à deux versants</b>          | <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Pièces</b>                 | <b>5</b>                        | <b>État de la propriété</b>         | <b>A rénover</b>   |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>4</b>                        | <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>  |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>2</b>                        | <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon</b>                      |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1988</b>                     |                                     |  |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>1 x Garage</b>               |                                     |  |

**CODE DU BIEN: 26143016 - 71120 Grafenau**

## Informations énergétiques

|   |                      |  |                                       |
|---|----------------------|--|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol | Certification énergétique                                | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Huile                | Consommation finale d'énergie                            | 186.80 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 03.08.2035           | Classement énergétique                                   | F                                     |
| Source d'alimentation                         | Combustible liquide  | Année de construction selon le<br>certificat énergétique | 1988                                  |

CODE DU BIEN: 26143016 - 71120 Grafenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26143016 - 71120 Grafenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26143016 - 71120 Grafenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26143016 - 71120 Grafenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26143016 - 71120 Grafenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26143016 - 71120 Grafenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26143016 - 71120 Grafenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26143016 - 71120 Grafenau

## La propriété



KI-basiertes Bild

CODE DU BIEN: 26143016 - 71120 Grafenau

## La propriété



Dieses Angebot ist eine Kooperation zwischen



und



Bühlstraße 12 - 71263 Weil der Stadt - Tel.: 0176 70 25 80 11

CODE DU BIEN: 26143016 - 71120 Grafenau

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP www.von-poll.com

VP 07152 - 90 71 13 0 VP

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**07152 - 90 71 13 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP VON POLL  
FINANCE

**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN  
Bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,70% p.a.**

effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,63% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener Sollzins | effektiver Jahreszins |
|-----------------|---------------------|-----------------------|
| 5 Jahre         | 3,56% p.a.          | 3,66% p.a.            |
| 10 Jahre        | 3,63% p.a.          | 3,70% p.a.            |
| 30 Jahre        | 4,22% p.a.          | 4,32% p.a.            |

Stand 02.06.2026

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

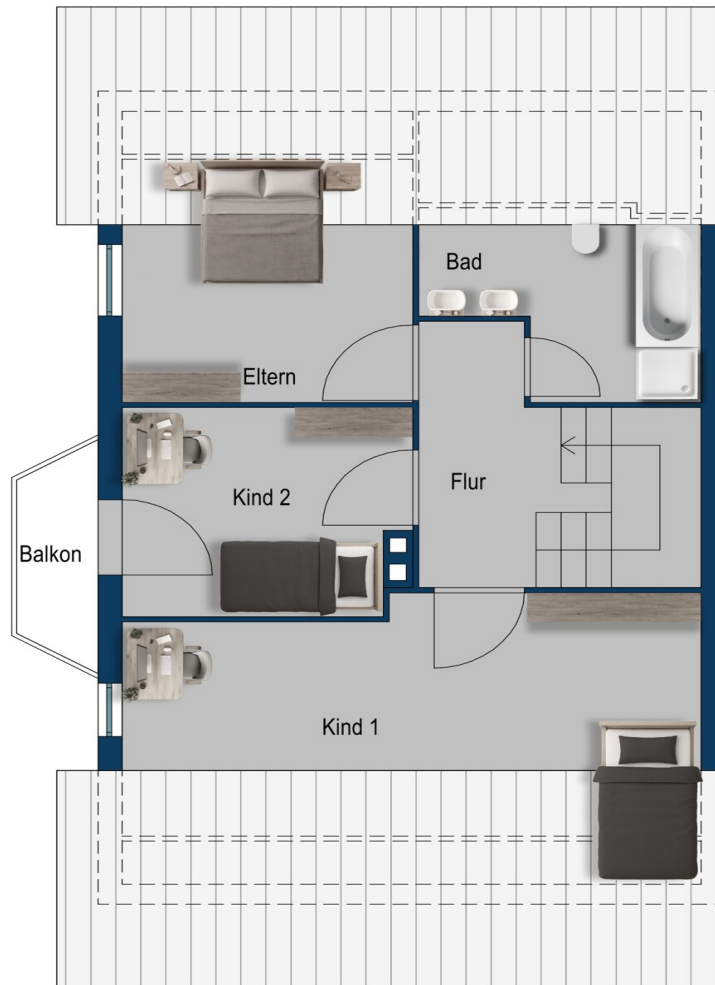
Blüme pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

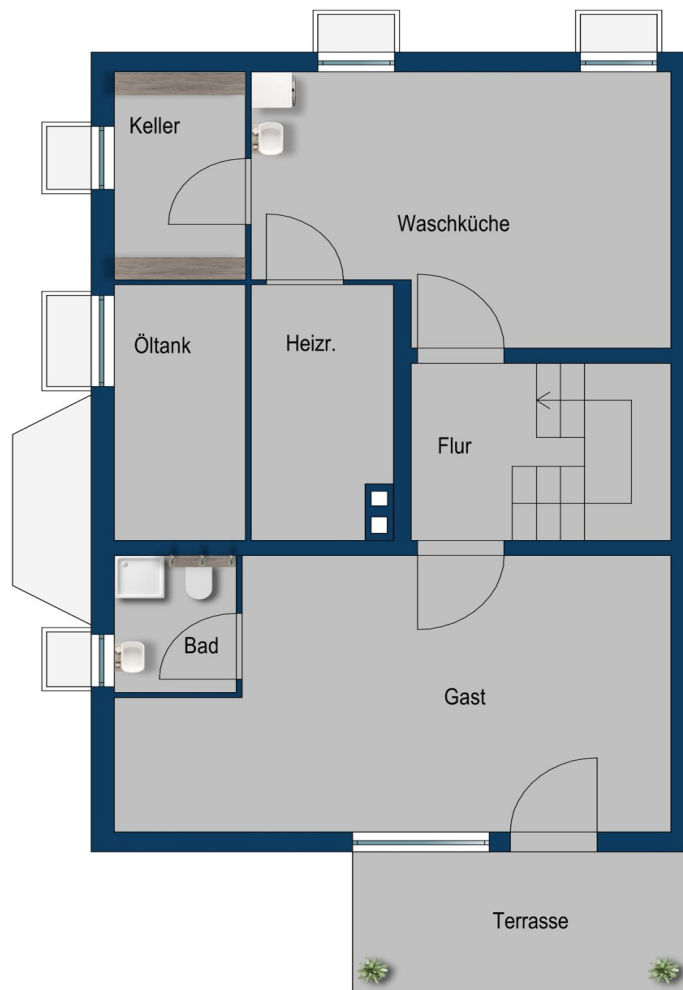
[www.von-poll-finance.com](http://www.von-poll-finance.com)

CODE DU BIEN: 26143016 - 71120 Grafenau

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26143016 - 71120 Grafenau**

## Une première impression

Diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1988 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von etwa 310 m<sup>2</sup> eine attraktive Kombination aus Raumangebot und Gartenfreiheit. Das modernisierungsbedürftige Haus präsentiert sich als interessantes Angebot für Käufer, die den Traum vom Eigenheim in Verbindung mit Raum für individuelle Gestaltungsideen verwirklichen wollen. Der Zustand der Immobilie verbindet die Möglichkeit, moderne Wohnwünsche mit dem soliden Fundament eines bestehenden Hauses zu vereinen.

Das Haus besticht durch seinen guten Grundriss: Fünf Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Mit insgesamt vier Schlafzimmern eignet sich das Objekt hervorragend für Familien, die Wert auf Rückzugsmöglichkeiten und genügend Platz legen. Zwei Badezimmer tragen zusätzlich zum Wohnkomfort bei, sodass auch die morgendliche Organisation reibungslos ablaufen kann. Einer der besonderen Vorzüge ist der Wohnbereich mit eigenem Bad im Untergeschoss, der eine gelungene Lösung für Besucher, das Au-pair oder ein junges Kind darstellt.

Im Wohnzimmer sorgt ein Kamin für behagliche Stunden und setzt einen attraktiven Akzent. Besonders hervorzuheben sind die weißen, großformatigen Bodenfliesen, die sich durch das Wohnzimmer bis in weitere Räume ziehen und für ein einheitliches, helles Erscheinungsbild sorgen. Dank großer Fensterflächen und einer Terrassentür gelangt reichlich Tageslicht in das Wohnzimmer. Der Übergang auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse ist direkt und eröffnet den Zugang in den schönen Garten mit viel Grün. Hier genießt man einen Rückzugsort im Freien – ideal für entspannte Stunden oder als Spielfläche für Kinder.

Die Küche zeichnet sich durch eine funktionale, im Stil der 1980er Jahre gehaltene Einbauküche mit Holzakzenten und ausreichend Arbeitsfläche aus. Direkt dahinter befindet sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum, der für eine durchdachte Organisation im Alltag sorgt. Die Schlafzimmer im Dachgeschoss sind durch teils abgeschrägte Decken mit Holzverkleidung gekennzeichnet, welche dem oberen Bereich des Hauses eine warme und harmonische Atmosphäre verleihen. Auch die vorhandenen Dachflächenfenster lassen viel Licht in die Räume und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Das Hauptbad im Dachgeschoss ist großzügig geschnitten und verfügt über Tageslicht. Ein separates Gäste-WC steht im Erdgeschoss ebenfalls zur Verfügung.

Für modernen Wohnkomfort sorgt Fußbodenheizung in allen Wohnräumen des Hauses.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage.

**Fazit:** Die angebotene Doppelhaushälfte überzeugt mit vielseitigem Raumangebot, einem

**guten Grundriss und einem schönen Garten mit viel Grün. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin für Ihr persönliches Bild vor Ort.**

**Hinweis: Das Objekt wird in Kooperation zwischen Dirk Fritschi Immobilien und der VON POLL Immobilien GmbH - Partenershop Leonberg vermarktet. Die Käuferprovision (3,57 % inkl. MwSt.) bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist in Summe nur einmal zu entrichten.**

**CODE DU BIEN: 26143016 - 71120 Grafenau**

## **Tout sur l'emplacement**

Die Immobilie befindet sich in Ortsrandlage von Grafenau-Dätzingen. Die Gemeinde Grafenau, bestehend aus den Orten Dätzingen und Döffingen, ist eine kleine, idyllische Gemeinde im Landkreis Böblingen, eingebettet in die wunderschöne Natur des Schwarzwalds. Hier genießen Sie eine ruhige, familiäre Atmosphäre gepaart mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule und Freizeitangebote sind bequem fußläufig zu erreichen. Die günstige Lage bietet gleichzeitig eine schnelle Anbindung an größere Städte wie Calw , Weil der Stadt oder Böblingen. Grafenau (Dätzingen) ist der ideale Ort für alle, die das Leben mit einer guten Portion Komfort und Naturverbundenheit und Ruhe vom Alltagsstress verbringen möchten. Die Buslinien 670, 749 und 766 sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Ebenso in Laufnähe sind, ein Restaurant, Bäckereien und ein Supermarkt. Auch eine Grün- und Parkanlage im Schlossgarten laden zum Entspannen und Durchatmen vom Alltag ein. Weiter finden Sie im nahegelegenen Döffingen, Ausgehmöglichkeiten und eine gute ärztliche Versorgung.

**CODE DU BIEN: 26143016 - 71120 Grafenau**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26143016 - 71120 Grafenau**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Sven Koltz**

---

**Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg**

**Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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