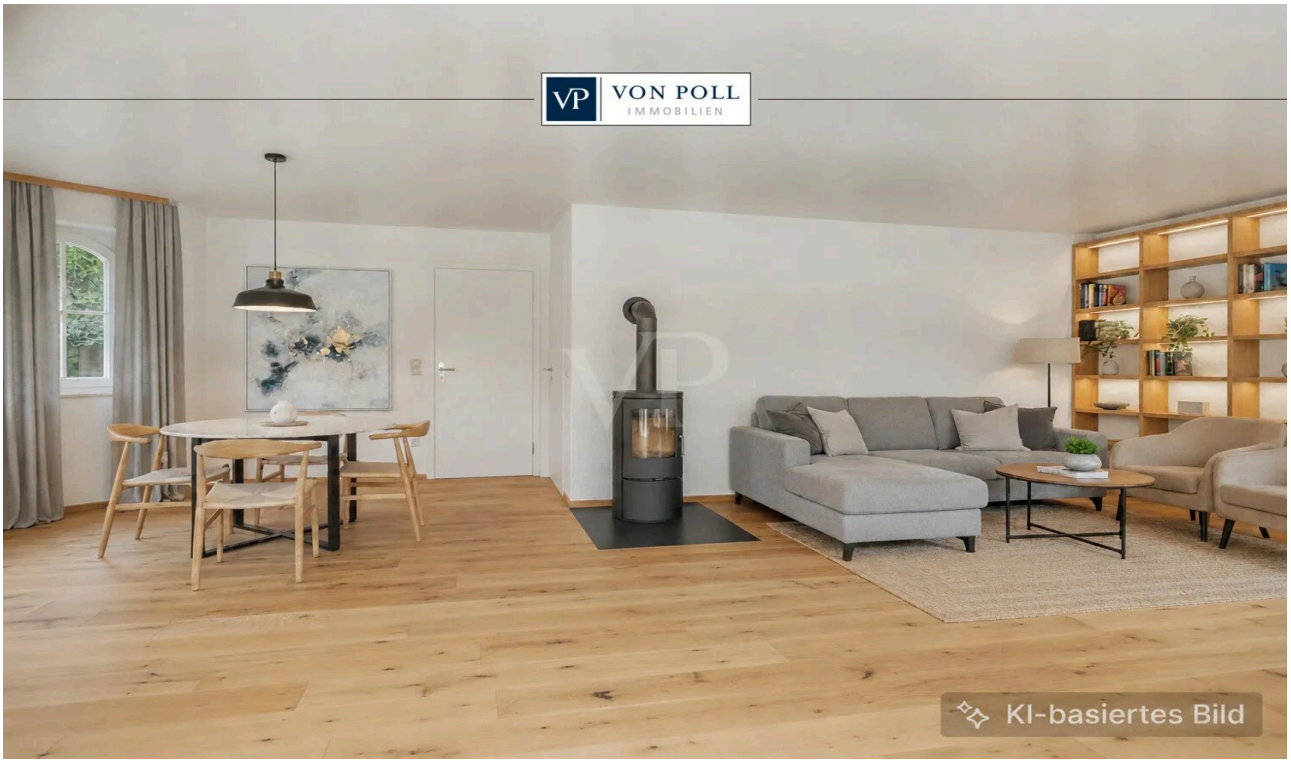
Grafenau

Gepflegte Doppelhaushälfte mit tollem Raumangebot in Ortsrandlage

Objektnummer: 26143016DUP



KAUFPREIS: 530.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159.23 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 310 m²

Objektnummer: 26143016DUP - 71120 Grafenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26143016DUP - 71120 Grafenau

Auf einen Blick

Objektnummer	26143016DUP
Wohnfläche	ca. 159.23 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1988
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	530.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26143016DUP - 71120 Grafenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	186.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.08.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26143016DUP - 71120 Grafenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26143016DUP - 71120 Grafenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26143016DUP - 71120 Grafenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26143016DUP - 71120 Grafenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26143016DUP - 71120 Grafenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26143016DUP - 71120 Grafenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26143016DUP - 71120 Grafenau

Die Immobilie

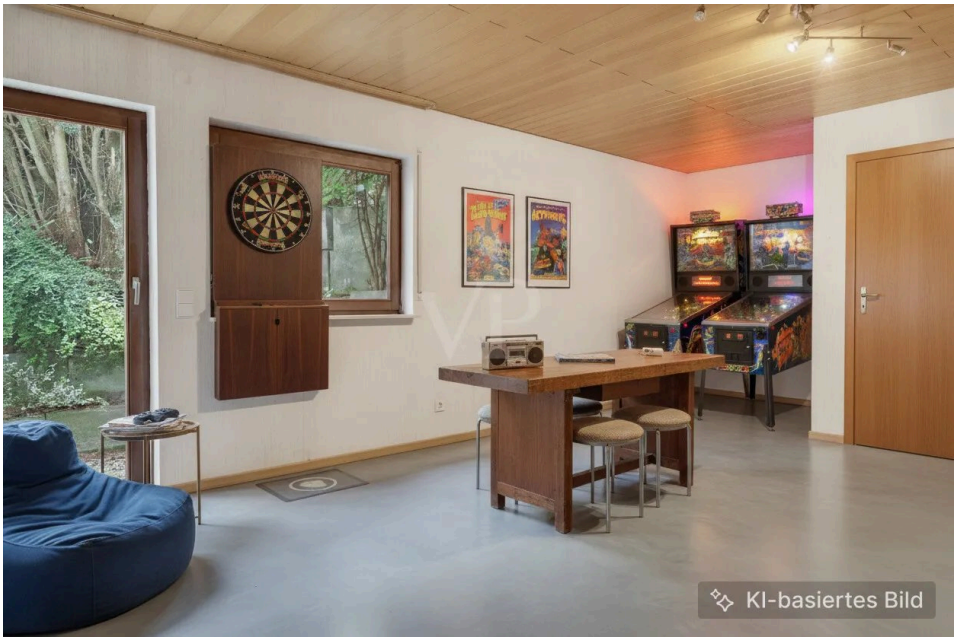




Objektnummer: 26143016DUP - 71120 Grafenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26143016DUP - 71120 Grafenau

Die Immobilie



Dieses Angebot ist eine Kooperation zwischen

VON POLL IMMOBILIEN®

und

FRITSCHI IMMOBILIEN

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

Objektnummer: 26143016DUP - 71120 Grafenau

Die Immobilie

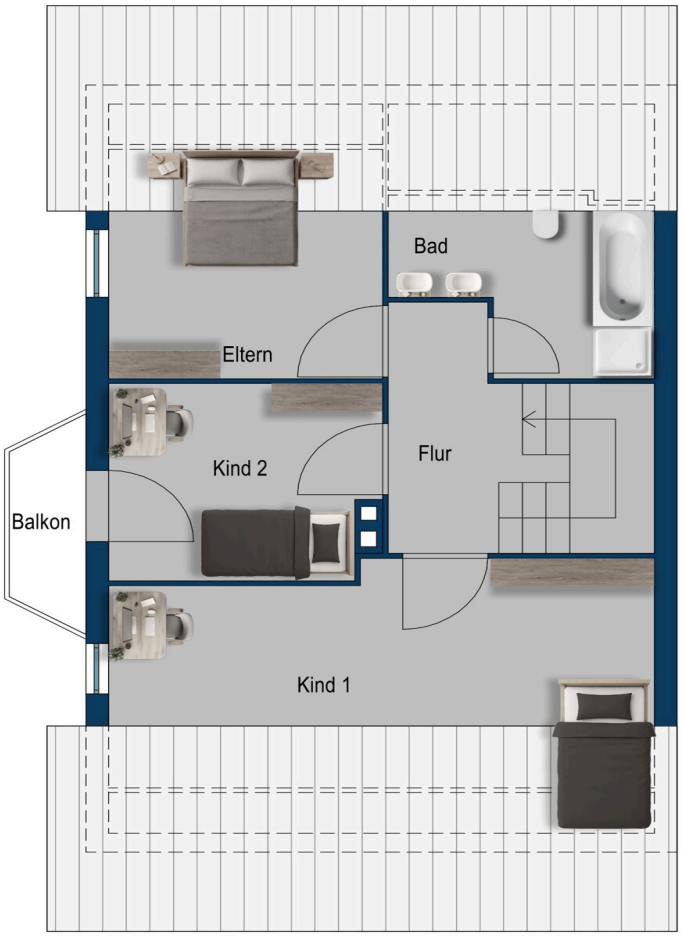


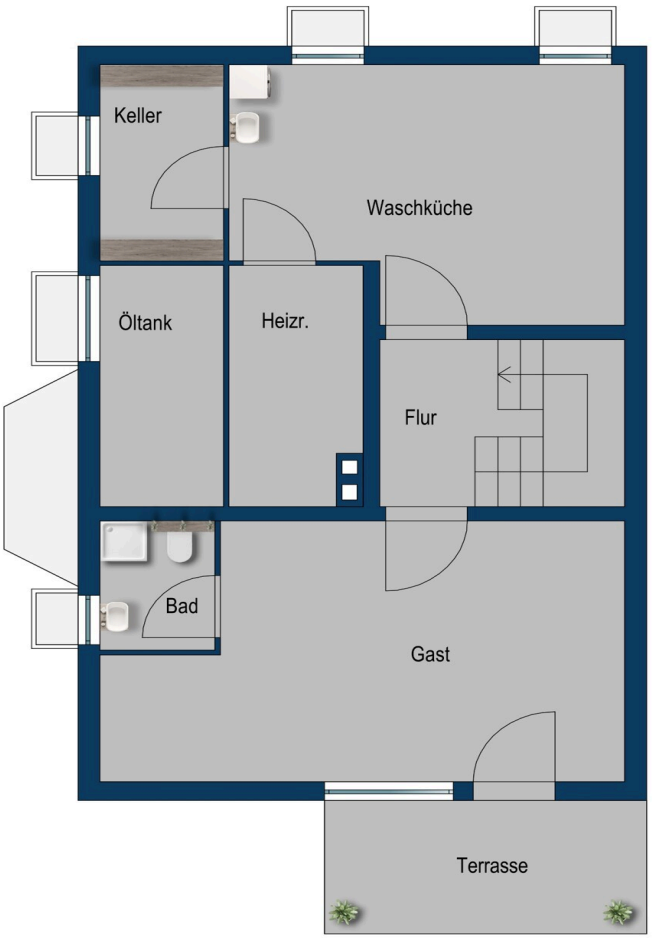


Objektnummer: 26143016DUP - 71120 Grafenau

Grundrisse




Bad
Eltern
Flur
Kind 2
Balkon
Kind 1



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: 26143016DUP - 71120 Grafenau

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1988 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² und einem Grundstück von etwa 310 m² 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 jugendliches 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.

Objektnummer: 26143016DUP - 71120 Grafenau

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26143016DUP - 71120 Grafenau

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26143016DUP - 71120 Grafenau

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com