

Grafenau – Dätzingen

# Modernisiertes 2-Familienhaus mit Einliegerwohnung in begehrter und ruhiger Ortsrandlage

???????? ??: 25455023



???? ??: 1.149.000 EUR • ??: ca. 286 m<sup>2</sup> • ??: 8 • ??: 490 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

?? ??? ??????

|                    |                                                   |                                               |                                                                                       |
|--------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25455023                                          | ???? ?????                                    | 1.149.000 EUR                                                                         |
| ????????           | ca. 286 m²                                        | ????????                                      | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????        | ????????????? ?????                               |                                               |                                                                                       |
| ????????           | 8                                                 |                                               |                                                                                       |
| ?????????? ??      | 4                                                 |                                               |                                                                                       |
| ????????           |                                                   | ???? ?????????                                | 2024                                                                                  |
| ????????           | 3                                                 | ??????                                        | ??????                                                                                |
| ???? ?????????     | 1987                                              | ????????                                      |                                                                                       |
| ????? ?????????    | 1 x ??????????<br>????? ??????????,<br>2 x ?????? | ??????, WC<br>???????????, ?????,<br>???????? |                                                                                       |

???????? ?????????: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

????????????? ???? ???????

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| ???? ???????????  | ELECTRICITY |
| ?????????????     | 29.05.2035  |
| ????????????????? |             |
| ?????? ??         |             |
| ???? ???????????  | ??????????? |

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| ?????????????????   | BEDARF         |
| ???????????         |                |
| ?????? ???????      | 128.50 kWh/m²a |
| ???????????         |                |
| ???????????         | D              |
| ???????????????     |                |
| ???????????         |                |
| ???? ?????????????? | 1987           |
| ???????? ?? ??      |                |
| ?????????????       |                |
| ?????????????????   |                |

??????? ???????? : 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

?? ????????



???????? ?????????: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

?? ?????????



??????? ???????? : 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

?? ????????



??????? ???????? : 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

?? ????????



???????? ??: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

?? ????????



A smartphone displaying a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Learn the value of your property here).

A desktop monitor displaying a real estate website with various data points and charts.

A smartphone displaying a real estate website with various data points and charts.

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

??????? ???????? : 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

?? ????????



???????? ?????????: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

?? ?????????



???????? ?????????: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

?? ?????????



??????? ???????: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

?? ????????



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



??????? ???????? : 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

?? ????????



??????? ???????? : 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

?? ????????



??????? ???????? : 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

?? ????????



??????? ?????????: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

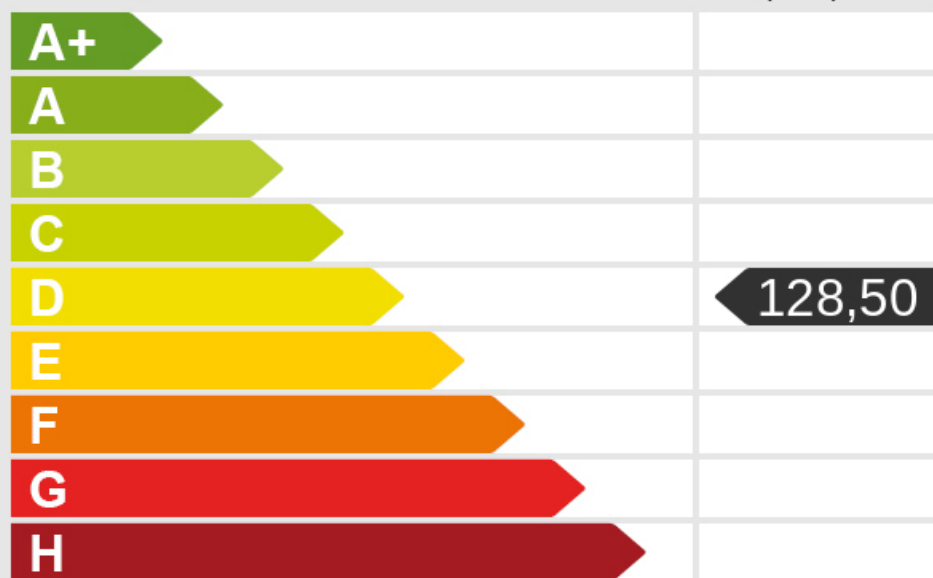
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

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

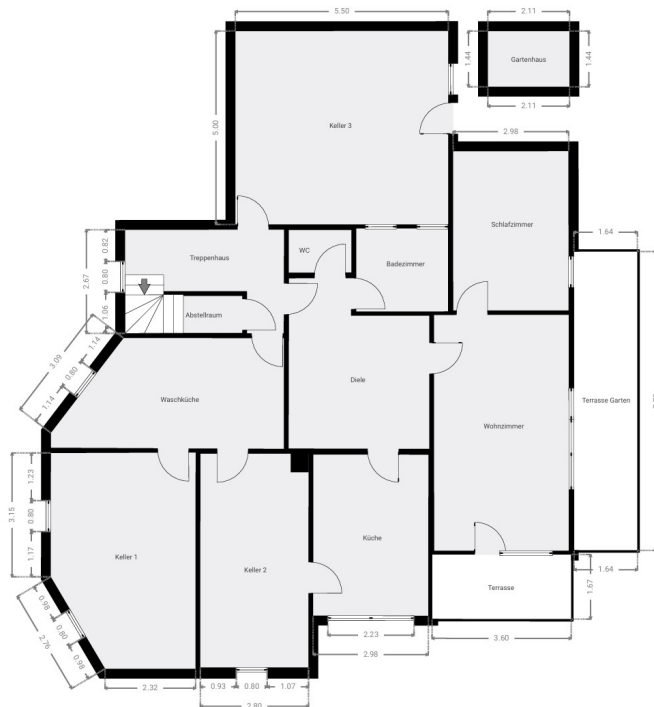
## Energiebedarf

Energiebedarf  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)



???????? ?????: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Zweifamilienhaus, das im Jahr 1987 in massiver Bauweise (Calinor-Mauerwerk 30 cm) errichtet wurde. Das Haus befindet sich auf einem ca. 490 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit leichter Hanglage in einer verkehrsberuhigten Sackgasse / Spielstraße. Die Lage am Ortsrand, umgeben von Wiesen und Feldern, ist ideal für Familien oder für Naturliebhaber geeignet und bietet eine hervorragende Wohnqualität in reizvoller und geruhvoller Umgebung. Das Zweifamilienhaus beeindruckt und überzeugt durch seinen großzügigen Platz und die hochwertige Ausstattung.

Die Immobilie wurde laufend modernisiert bzw. renoviert und präsentiert sich in einem exzellenten und sehr gepflegten Zustand mit gehobener Ausstattung. Die qualitativ hochwertigen Materialien unterstreichen den Charakter dieses besonderen Zweifamilienhauses. Zu den wichtigsten Modernisierungen zählen die Installation eines neuen Warmwasser-Standspeichers im Jahre 2024 und der Austausch der Stromheizkörper im EG und DG (in neue Speicheröfen von Stiebel-Eltron) im Jahr 2022. Im Jahre 2021 begann die Erneuerung der Fenster und wurde 2024 abgeschlossen. Dabei wurden die meisten Fenster mit 2-fach Verglasung mit Wärme-Isolierverglasung und Schallschutz ausgerüstet, was für eine angenehme Ruhe und eine gute Isolierung sorgt. Die Fensterrahmen selbst bestehen aus hochwertigem Meranti-Holz. Die Dachfenster sind mit 3-fach Verglasung und einem elektrischen Antrieb ausgerüstet. All diese Tätigkeiten runden die Modernisierungsmaßnahmen optimal ab.

Hervorzuheben ist die gehobene Ausstattung der Immobilie, die sich in den verwendeten Materialien sowie den modernen technischen Anlagen widerspiegelt. Des Weiteren wurden an allen Balkontüren und an einigen Fenstern ein hochwertiger Fliegenschutz angebracht. Zwei zusätzliche Terrassen bieten einen idealen Platz und weitere Rückzugsmöglichkeiten für Entspannung und Freizeitaktivitäten im Freien.

Die gesamte Wohnfläche mit ca. 286 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt acht Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und drei Badezimmer. Die Raumaufteilung ermöglicht die Nutzung als Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung oder das Gebäude kann in drei potenzielle und separate Wohneinheiten aufgeteilt werden. Der großzügige Schnitt der Räume bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder als Mehrgenerationenhaus.

Im Erdgeschoss sorgt eine teilweise vorhandene Fußbodenheizung für ein angenehmes

Raumklima und zusätzlich garantiert ein Kachelofen für eine besonders angenehme Atmosphäre und verschafft Ihnen eine behagliche zusätzliche Wärme. Im Dachgeschoss steht ebenfalls ein HASE Kaminofen im Wohn- und Essbereich zur Verfügung, der gemütliche Stunden vor dem Feuer gewährleistet. Zur Beheizung dient eine neuzeitliche energieeffiziente Stromheizung, die durch neue Speicheröfen von Stiebel-Eltron aus dem Jahre 2022 für eine wirkungsvolle Erwärmung sorgt. Eine Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 6 kW unterstützt die ökologische Energieversorgung des Hauses und reduziert somit die Nebenkosten.

Das eingezäunte Grundstück und die Außenanlagen umfassen einen kleinen Garten mit Regenwasserspeicher und Geräte-Gartenhaus sowie zwei Terrassen und einem hochwertigen Ampelschirm, die zum Entspannen im Freien einladen. Ein Süd-Balkon und eine Loggia mit West-Ausrichtung bieten weitere Möglichkeiten, die Sonne zu genießen.

Ein großes Plus ist die Doppelgarage sowie ein zusätzlicher PKW-Außenstellplatz, die reichlich Platz für alle Fahrzeuge bieten. Im Untergeschoss des Hauses stehen Ihnen drei sehr große Kellerräume und eine Waschküche zur freien Verfügung.

Die EG-Wohnung und die DG-Wohnung sind jeweils mit gehoben ausgestatteten Einbauküchen versehen, deren Ablöse 15.000 Euro beträgt. Die Küchen verbindet Funktionalität mit zeitgemäßem Design.

Bei Interesse an einer Besichtigung stehen wir Ihnen nach Absprache gerne zur Verfügung, um Ihnen dieses sehr gepflegte und modernisierte Zweifamilienhaus näher zu präsentieren.

??????? ???????: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

??????????????? ??? ?????????

- 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

??????? ?????????: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

??? ??? ??? ????????????

#### 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. Diese sind eingebettet in das Landschaftsschutzgebiet Grafenau und sind Bestandteil des FFH-Gebiets Gäulandschaft an der Würm. Im Westen hat die Gemeinde zudem einen kleinen Anteil am FFH-Gebiet Calwer Heckengäu.

#### Infrastruktur:

Grafenau ist gut erreichbar über die Bundesautobahnen 8 und die 81. Die Anschlussstelle der A 81 ist etwa 7 Kilometer von Grafenau entfernt. 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. Der nächste Bahnanschluss besteht über die Linie S1 der S-Bahn Stuttgart an der Haltestelle Hulb in Richtung Stuttgart bzw. Herrenberg oder die Linie S6 von Weil der Stadt in Richtung Leonberg und Stuttgart. Beide Ortsteile haben einen Supermarkt und einen Bäckerladen.

#### Bildung:

Da Grafenau aus zwei Ortsteilen besteht, die früher selbständige Gemeinden waren, gibt es noch 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.

??????? ?????????: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 128.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ?????????: 25455023 - 71120 Grafenau – Dätzingen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Martina Oroz

---

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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