

# Exposé

## Reihenhaus in Grafenau

**Vielseitiges und komfortables Reihenhaus – 5,5 Zi. - mit Garten in Grafenau (provisionsfrei)**



Objekt-Nr. OM-462780

**Reihenhaus**

Verkauf: **625.000 €**

Ansprechpartner:  
A. Beck

71120 Grafenau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	162,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	18,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen ein gepflegtes Zuhause in beliebter, sonniger und familienfreundlicher Lage? Dann bieten wir Ihnen ein vielseitiges Reihenhaus mit 5,5 Zimmer und Garten, in 2020/2022 aufwendig renoviert, mit sehr niedrigem Energieverbrauch.

Das in 2007 erbaute Reihenhaus hat folgende Aufteilung:

Nahezu eben gelangen Sie von der Straße in den Eingangsbereich. Im Flur befindet sich ein praktischer Spiegeleinbauschränk sowie das Gäste-WC mit Fenster. Anschließend gelangt man zur separaten modernen Einbauküche - ausgestattet mit hochwertigen Bosch-Geräten. Der Boden ist entlang des gesamten Stockwerkes mit hochwertigem Design-Vinyl ausgelegt. Über den Flur gelangt man in das großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer. Von hier aus erreichen Sie den Balkon mit herrlichem Blick über das Tal, der zusätzlich mit einer elektrischen Markise versehen ist und über einen angenehmen Holzboden verfügt.

Das Obergeschoß verfügt über ein großes Elternschlafzimmer und 2 helle Kinderzimmern, die auch als Arbeitszimmer genutzt werden können. Ebenso befindet sich hier das praktische Bad mit Dusche, Badewanne, WC und Bidet.

Im Obergeschoss erreicht man über eine Ziehleiter den Dachboden, der viel Platz für Stauraum bietet.

Über die Treppe mit massiven Holzstufen erreichen Sie das Untergeschoss. Dort befinden sich zunächst der Kellerraum, der weiteren Stauraum bietet sowie einen separaten Hauswirtschaftsraum, der eine zweite voll ausgestatte Küche beinhaltet. Ein zweites Bad mit Dusche und WC befindet sich ebenso auf diesem Stock. Daran schließt ein toller heller Wohnraum an, der vielseitig genutzt werden kann, z.B. als Gästezimmer, Hobby- oder Arbeitszimmer.

Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Terrasse und den Garten, welche 2022 neu angelegt worden sind. Der Garten verfügt über ein massives Gartenhaus, der diesen in 2 Ebenen und damit nutzbare Flächen aufteilt, die über eine Treppe verbunden sind. Die obere Fläche mit Terrasse lädt zum regelmäßigen Entspannen ein. Zusätzlich wird der Garten vor der Terrasse durch ein hochwertiges Edelstahlgeländer umschlossen, sodass hier bei Grillpartys die Erwachsenen als auch die Kleinkinder und Hunde sicher Ihre Zeit genießen können. Auf der unteren Ebene kann der Hobbyhandwerker/ Hobbygärtner auf seine Kosten kommen. Die Fläche bietet Möglichkeiten zum Gemüseanbau und auch den dafür notwendigen Wasseranschluss. Im Gartenhaus befindet sich Licht/Strom und eine kleine Werkbank sowie noch Platz für die Gartengeräte.

Das Haus befindet sich in einem Reihenhauskomplex von 5 Einheiten, ist jedoch komplett selbständig, sodass keine Verwaltungskosten oder ähnliches anfallen.

Zum Haus gehört ein teilweise überdachter Stellplatz direkt vor dem Haus.

Das Haus ist aktuell seit ca. 2 Jahren vermietet mit einer aktuellen Kaltmiete von 1.887€/ Monat. Es ist eine Staffelmiete im Mietvertrag vereinbart. Es gilt die gesetzliche Kündigungsfrist von 3 Monaten.

## Ausstattung

Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand und wurde 2020/2022 aufwendig renoviert.

- Offener, heller Wohnbereich mit bodentiefen Fensterfronten
- die Wohnräume wurden 2020 durchgängig mit hochwertigem Design-Vinyl ausgelegt und mit elegantem Glattputz versehen
- Neue Dachfenster im Obergeschoss für helle Räume
- In 2022 neu angelegter Garten mit Terrasse mit vielen Möglichkeiten zum verweilen
- Balkon und Terrasse jeweils mit Markisen

- 2 Bäder + 1 Gäste WC
- Moderne, voll ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Bosch-Geräten
- Zweite Einbauküche im Hauswirtschaftsraum
- 1 Stellplatz direkt vor dem Haus
- Viel Stauraum im Keller, unter Dach, unter Treppe und im Gartenhaus
- Elektrische Außenrollos auf der Sonnenseite inkl. Dachfensteraußenrollos
- Eingangsbereich verfügt über Einbaugarderobe

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Für weitere Informationen könne Sie mich gerne kontaktieren. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin. Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage einige kurze Informationen zu Ihrer aktuellen Lebenssituation sowie zu Ihren Beweggründen für den Immobilienkauf an. Vielen Dank!

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inserates wird keine Haftung übernommen. Das vorstehende Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

## Lage

Grafenau ist eine eigenständige Gemeinde mit ca. 6.800 Einwohner im Landkreis Böblingen, in der Stuttgarter Region, nahe dem Ballungsraum Böblingen/ Sindelfingen. Grafenau hat für Groß und Klein viel zu bieten: Von der notwendigen Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen, Ärzte, Supermärkte über eine lebendige Vereinslandschaft zu kulturellen Angeboten beispielsweise im Schloss Dätzingen.

Das Reihenhaus befindet sich in einer ruhigen Straße am Sonnenberg in Grafenau-Dätzingen. Verkehrstechnisch ist man mit dem Auto sehr gut angebunden, bspw. 7 min zur B464, 9 min zur A81, 9 min zum Mercedes-Benz-Werk Sindelfingen, 6 min nach Weil der Stadt (mit S-Bahnanschluss), 13 min nach Sindelfingen Zentrum oder Böblingen (mit S-Bahnanschluss), 30 min bis Stuttgart. Weiterhin ist eine Bushaltestelle in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, die Busverbindungen u.a. nach Weil der Stadt, Böblingen, Sindelfingen, Renningen etc. ermöglicht und damit auch an die entsprechenden S-Bahnanschlüsse nach Stuttgart.

Fußläufig können alle Dinge des täglichen Bedarfs erreicht werden. (2 Bäcker/Cafes, Metzger, Netto, Restaurant). Die Lage ist sehr familienfreundlich, da die Kita, der Kindergarten, die Grundschule, die Sporthalle und Spielplätze fußläufig erreichbar sind. Ebenso ist man in wenigen Minuten zu Fuß im Grünen für diverse sportliche Aktivitäten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	30,58 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie

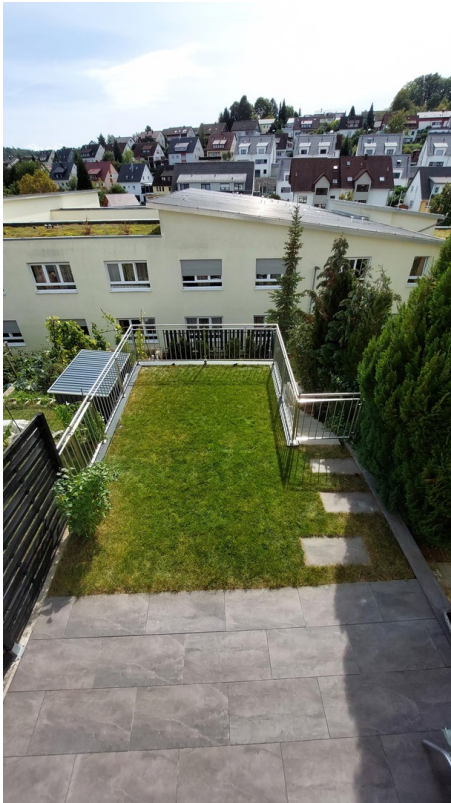


Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkonsicht



Gäste WC



Küche

# Exposé - Galerie



Flur Eingang



Flur Eingang

# Exposé - Galerie



Flur Eingang



Terasse



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer/ Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/ Lesezimmer



Flur DG



Bad DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Gästezimmer UG

# Exposé - Galerie



Gästezimmer UG



Bad UG

# Exposé - Galerie



Keller



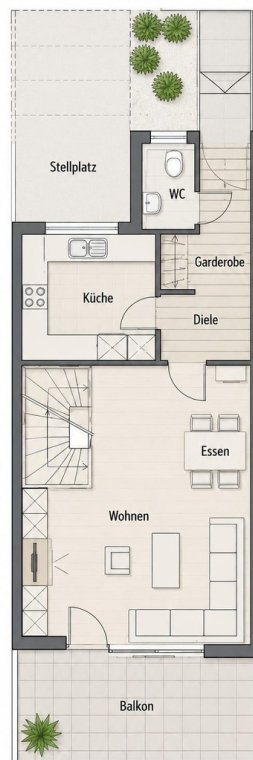
2. Küche im Keller

# Exposé - Galerie



Keller/ Waschraum

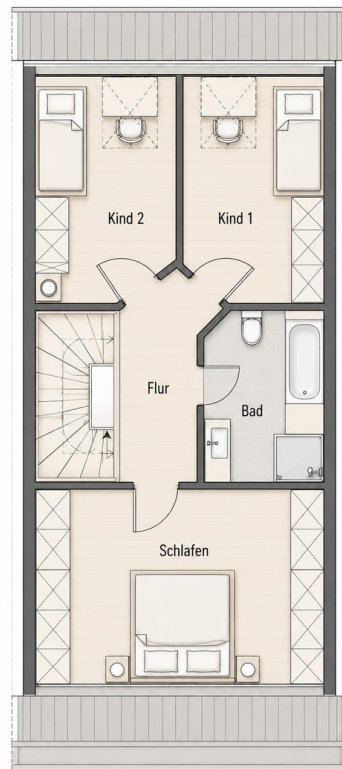
EG



Grundrisskizze EG

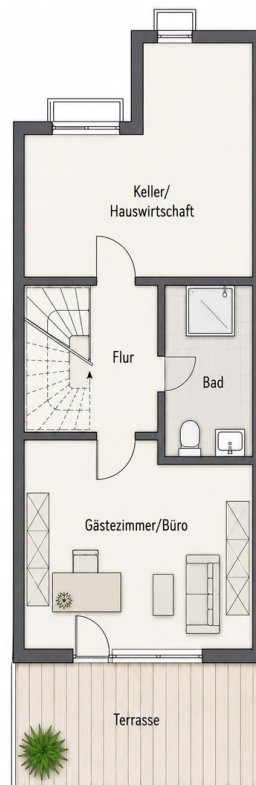
# Exposé - Galerie

DG



Grundrisssskizze DG

UG



Grundrisssskizze UG