



# Große 2-Zi-Seniorenwohnung inkl. EBK – Mitten in Deckenpfronn

75392 Deckenpfronn, Terrassenwohnung zum Kauf

Objekt ID: N-22003/G1/E2/Eh2



Wohnfläche ca.: **58,35 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **350.000 EUR**





## Große 2-Zi-Seniorenwohnung inkl. EBK – Mitten in Deckenpfronn

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt ID                 | N-22003/G1/E2/Eh2                                                                                                                                                                                                                                               |
| Objekttypen               | Terrassenwohnung, Wohnung                                                                                                                                                                                                                                       |
| Adresse                   | Pfarrgasse 4<br>75392 Deckenpfronn                                                                                                                                                                                                                              |
| Etage                     | EG                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Etagen im Haus            | 2                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Wohnfläche ca.            | 58,35 m²                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Zimmer                    | 2                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Heizungsart               | Zentralheizung, Fußbodenheizung                                                                                                                                                                                                                                 |
| Wesentliche Energieträger | Gas, Solar                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Baujahr                   | 2023                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Zustand                   | neuwertig                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ausstattung               | gehoben                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Bauweise                  | Massiv                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Verfügbar ab              | 2025                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ausstattung / Merkmale    | Abstellraum, Badewanne, Balkon/Terrasse Süd, barrierefrei, Dusche, Fliesenboden, Gäste WC, Kabel-/Sat-TV, Keller, Massivbauweise, Neubau, Offene Küche, Parkettboden, Personenaufzug, Rollladen, Satteldach, Seniorengerecht, Tageslichtbad, Wasch-/Trockenraum |
| Hausgeld                  | 310 EUR                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Kaufpreis                 | 350.000 EUR                                                                                                                                                                                                                                                     |





## Objektbeschreibung

OFFENE BESICHTIGUNG – Jeden Freitag von 15 bis 17 Uhr!  
Direkt auf der Baustelle – Pfarrgasse 4 in 75392 Deckenpfronn.  
Unverbindlich eine möblierte (Rohbau-)Wohnung besichtigen.

Toll geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit traumhaft großer Südterrasse - Für Jung & Alt - Mit Optionaler Betreuung.

Der Flur verfügt über eine praktische Garderobennische und führt ins offen geschnittene Wohn-/Esszimmer mit schöner Einbauküche\*. Direkt vom Wohnzimmer aus kommt man auf die über 18 m² große Südterrasse. Auch das Schlafzimmer hat einen Zugang auf die private Terrasse. Das Badezimmer verfügt über eine moderne bodengleich geflieste Dusche, WC, Waschbecken und Handtuchheizkörper. Die Sanitärwände sind entsprechend verstärkt, sodass nachträglich Haltegriffe oder ein Duschsitz eingebaut werden können.

Der erfahrene Pflegedienstleister Pensum Med Mobil aus Herrenberg übernimmt die optionalen Unterstützungs- & Pflegedienstleistungen. Diese können bei Bedarf, jetzt oder später, individuell in Anspruch genommen werden.

Tolle Kapitalanlage – Wohnungen mit Betreuung lassen sich aufgrund des hohen Bedarfs besonders gut vermieten, aber auch für junge Paare geeignet.  
5% Sonder-AfA - Neue erhöhte Abschreibung für Immobilien-Kapitalanleger.

\*Nach Festlegung durch Graf Wohnbau - Details zur modernen Einbauküche erhalten Sie im unverbindlichen Beratungsgespräch. Gern können Sie sich aber auch eine Küche ganz nach Ihren Wünschen aussuchen, entsprechend erhalten Sie eine Gutschrift bei unseren Partnern.

HEIMATGLÜCK in Deckenpfronn

Stilvolle und moderne Wohnungen, durchdacht für höchsten Komfort bis ins hohe Alter. Großzügige Grundrisse, erstklassige Ausstattung und die Gewissheit, jederzeit Unterstützung direkt vor Ort in Anspruch nehmen zu können, wenn diese benötigt wird, machen dieses Konzept so besonders. Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst von unserem zukunftsfähigen Projekt zu überzeugen - und freuen uns auf Sie.

## Ausstattung

- Zentrale Lage im Ortskern Deckenpfronn
- 8 altersgerechte Eigentumswohnungen
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- 54 m² bis 107 m² Wohnfläche
- Balkone & Terrassen im Süden
- Hochwertige Ausstattung, wie z.B. elektrische Rollläden, 3-fach Verglasung, elektrische Handtuchheizkörper, Echtholzparkett in Eiche etc.





- Komfort für jedes Alter: Aufzug, große bodengleiche Duschen mit rutschhemmenden Mosaikfliesen, verstärkte Sanitärwände für den späteren Einbau von Haltegriffen & Duschsitz, elektr. Vorbereitung für den späteren Wunsch einer Vitalzeichenkontrolle
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Gemeinschaftsplatz
- Optionales Service- & Betreuungsangebot
- Massive Bauweise – Stein auf Stein
- 10 TG-Stellplätze mit E-Ladestation
- 6 Außenstellplätze
- Solarthermie auf dem Dach
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Inkl. Einbauküche (Festlegung Graf Wohnbau) oder Sonderkonditionen für Ihre Traumküche bei unseren Partnern aus der Region
- Fertigstellung: Mitte 2025
- Schlüsselfertig zum Festpreis
- Provisionsfrei

## Sonstiges

### PROVISIONSFREI!

Die Graf Wohnbau GmbH unterstützt seit über 30 Jahren als kompetenter Partner in allen Fragen rund um Immobilien im Gäu. Gemeinsam mit Ihnen und unserem regionalen Partnernetzwerk, finden wir individuelle und zukunftsorientierte Lösungen.

### SERVICE PLUS:

- Inklusive Einbauküche mit Elektrogeräten (Nach Wahl der Firma Graf Wohnbau)
- Sonderkonditionen für Ihre Traumküche bei unseren Küchenpartnern aus der Region
- Rund-um-Service bei der Graf Wohnbau GmbH: Wir unterstützen Sie auch gern bei der Vermietung Ihrer Kapitalanlage und beim Verkauf Ihrer Bestandsimmobilie.
- Wir unterstützen Sie mit unseren Kooperationspartnern rund um den Ein- & Umzug

Bei den Bildern, Animationen und Grundrissen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.

## Energieausweis

| Energieausweistyp          | Bedarfsausweis                |
|----------------------------|-------------------------------|
| Gültig bis                 | 13.10.2032                    |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2022                          |
| Wesentliche Energieträger  | Gas, Solar                    |
| Endenergiebedarf           | 34,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |







Energieeffizienzklasse

A

---





## Lage

### INMITTEN VON DECKENPFRONN

Deckenpfronn liegt umgeben von Streuobstwiesen und Wäldern inmitten des Heckengäus und dabei auch sehr verkehrsgünstig, nur 5 km von der A81 entfernt.

Sehr ruhig und idyllisch gelegen mit viel Grün und Natur bietet Deckenpfronn eine gute Infrastruktur. Der rege Austausch in den Vereinen und bei den beliebten Dorffesten unterstreichen das lebendige Gemeinschaftsleben des Ortes.

Mitten im Herzen Deckenpfronns, versteckt und ruhig in der Pfarrgasse, liegt das Projekt HEIMATGLÜCK. In wenigen Gehminuten sind Sie im Ortskern und können damit alles schnell erreichen.

Pfarrgasse 4 in 75392 Deckenpfronn

Frische Brötchen: ca. 240 m

Arzt: ca. 30 m

Apotheke: ca. 80 m

Bank: ca. 30 m

Bushaltestelle: ca. 120 m

Supermarkt: ca. 600 m





Schlafen - Wohnung 4 + 5



Südansicht



Süd-Ost-Ansicht



Wohnen - Wohnung 2 + 5



Schlafen - Wohnung 2 + 5



Offene Besichtigung

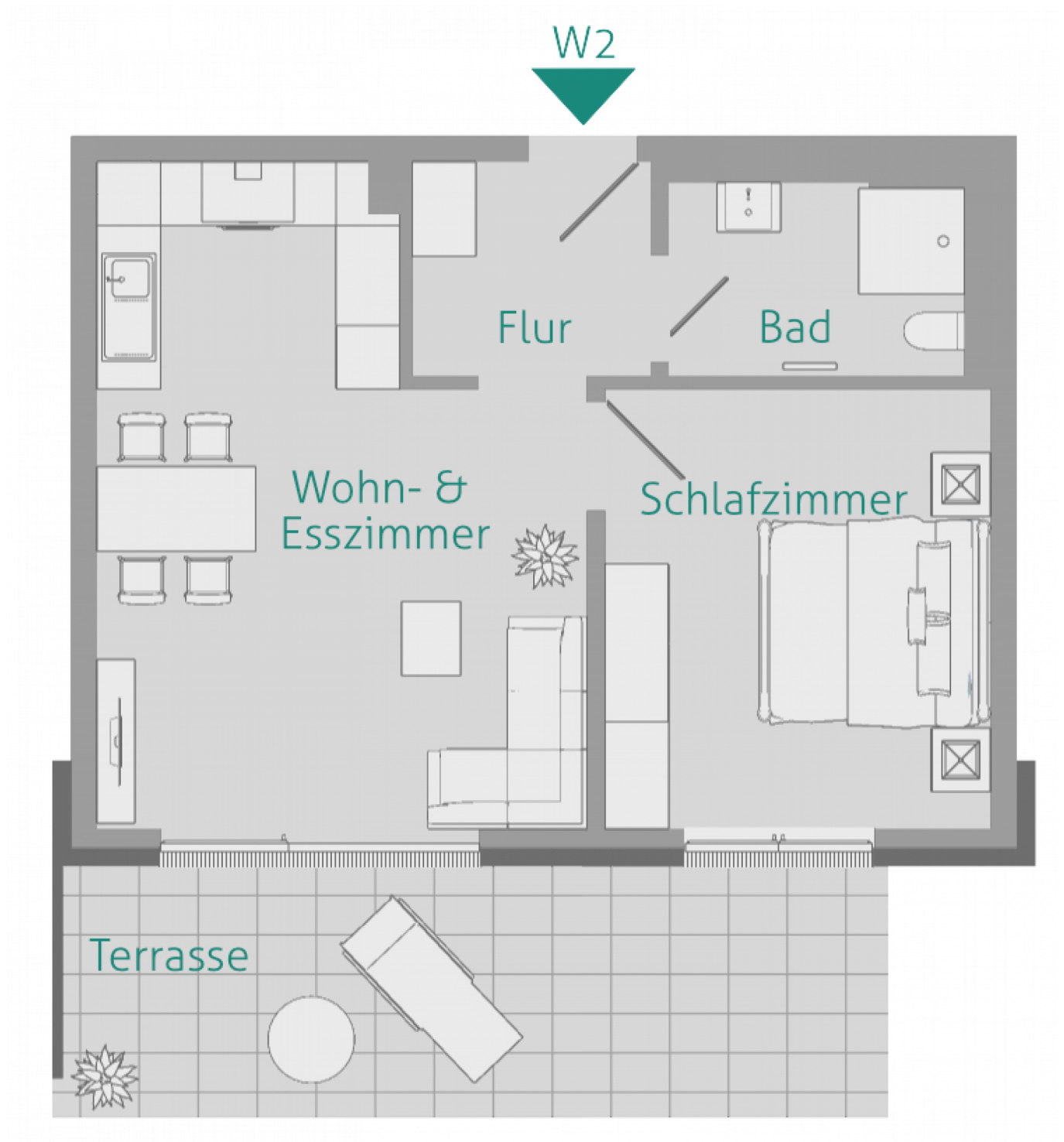
**OFFENE  
BESICHTIGUNG**  
JEDEN FREITAG  
15 BIS 17 UHR  
PFARRGASSE 4  
75392 DECKENPFORNN





## Grundriss

Wohnung 2





# Grundriss

## Erdgeschoss





# Grundriss

## Untergeschoss

