



# AN ALLES GEDACHT – ALTERSGERECHT

75392 Deckenpfronn, Terrassenwohnung zum Kauf

Objekt ID: N-22003/G1/E2/Eh3



Wohnfläche ca.: **80,88 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **494.000 EUR**





## AN ALLES GEDACHT – ALTERSGERECHT

Objekt ID	N-22003/G1/E2/Eh3
Objekttypen	Terrassenwohnung, Wohnung
Adresse	Pfarrgasse 4 75392 Deckenpfronn
Etage	EG
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	80,88 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
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	440 EUR
Kaufpreis	494.000 EUR





## Objektbeschreibung

OFFENE BESICHTIGUNG – Jeden Freitag von 15 bis 17 Uhr!

Direkt auf der Baustelle – Pfarrgasse 4 in 75392 Deckenpfronn.

Schauen Sie sich diese Wohnung im Rohbau an - extra möbliert für ein besseres Raumgefühl.

Großzügige und flexibel nutzbare 3-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse in Richtung Süden. Mit optionalem Betreuungsservice für Wohnen im Alter.

Kommen Sie an im großen Eingangsbereich mit jeder Menge Staufläche, rechts ums Eck gebogen gelangen Sie dann in die modern geschnittenen Wohnräume mit schöner Einbauküche\* in L-Form. Vom Wohn- & Essbereich kommen Sie auf die große Südterrasse. Das Schlafzimmer ist mit seinen zwei Fenstern schön hell und bietet Ihnen über 3m Schrankfläche. Im schicken Bad können Sie sich richtig wohlfühlen: Ein großes Fenster, eine bodengleiche Dusche, WC & Waschbecken sowie ein Handtuchheizkörper. Es verfügt über eine schicke & moderne Sanitärausstattung sowie über verstärkte Sanitärwände, sodass Sie später Haltegriffe oder einen Duschsitz einbauen können. Das zusätzliche Zimmer können Sie ganz individuell nutzen: Ob als Arbeits- oder Gästezimmer, als zusätzliches Schlafzimmer oder später für eine 24h-Pflege.

JETZT SCHON ANS ALTER DENKEN - Erst vermieten und später, wenn Sie sich verkleinern möchten einziehen. Aufgrund des tollen Grundrisses & des flexiblen Konzepts lässt sich die Wohnung ideal vermieten - an Jung & Alt.

5% Sonder-AfA nutzen: Neue, erhöhte Abschreibung für Neubau-Immobilien - Steuerliche Vorteile für Kapitalanleger

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.

\*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 m<sup>2</sup> bis 107 m<sup>2</sup> 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





Büro + Gäste - Wohnung 3 + 6



Nordansicht



Südansicht



Offene Besichtigung



Heimatglück von oben



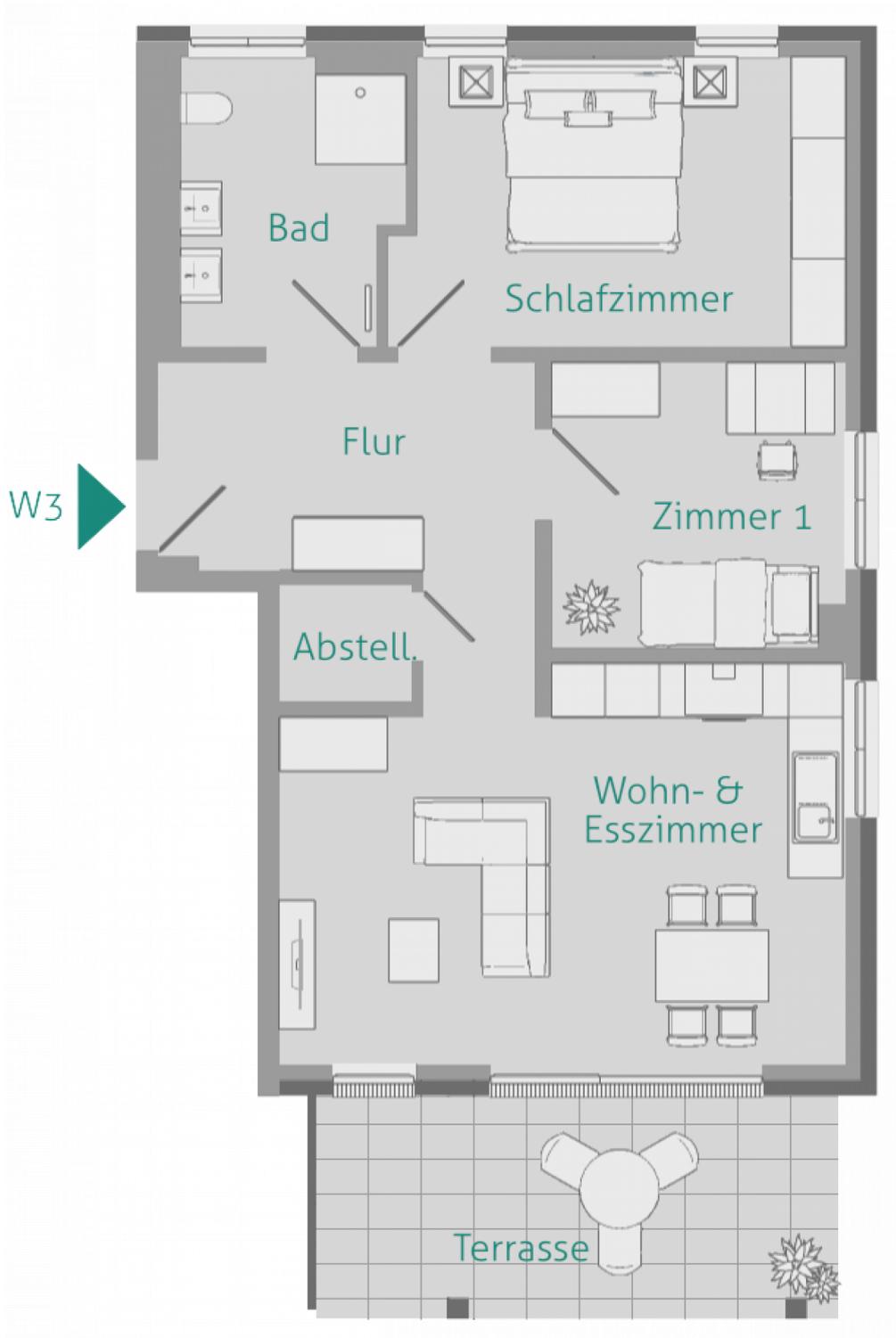
Offene Besichtigung





# Grundriss

Wohnung 3





# Grundriss

Erdgeschoss





# Grundriss

Untergeschoss

