

## EXPOSÉ – Referenznummer

0204 WS 2017

Gerne bieten wir Ihnen heute freibleibend dieses nicht alltägliche Objekt im Auftrag des Eigentümers zum Erwerb an.

### Darüber haben wir am Telefon gesprochen:

Das erhaltenswerte Juwel für schönes Wohnen und Arbeiten – der exponierte Platz ist attraktiv, sonnig und ruhig. Der Blick nach Süden ins Tal ist frei.

### **JUGENDSTILVILLA AUS DER JAHRHUNDERTWENDE IN ALTENSTEIG**

Anfangs der vorletzten Jahrhundertwende um ca. 1910, wurde das Gebäude in der damals hochwertigen Architektur des Nordschwarzwaldes erbaut. Begeistert sind die typischen Stilelemente: Das Dach, die Schindeln, der gehauene Sandstein ... und die Veranda. Großzügiges Wohnen für eine oder zwei Familien auf ca. 260 m<sup>2</sup> Wfl / 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das Grundstück ist 879 m<sup>2</sup> groß. Seit 2012 wurden im Haus u. a. eine neue Gasheizung, Heizkörper und Rohrleitungen eingebaut, sowie verschiedene Reparaturarbeiten durchgeführt. Der interessante Preis: **240.000.- €**

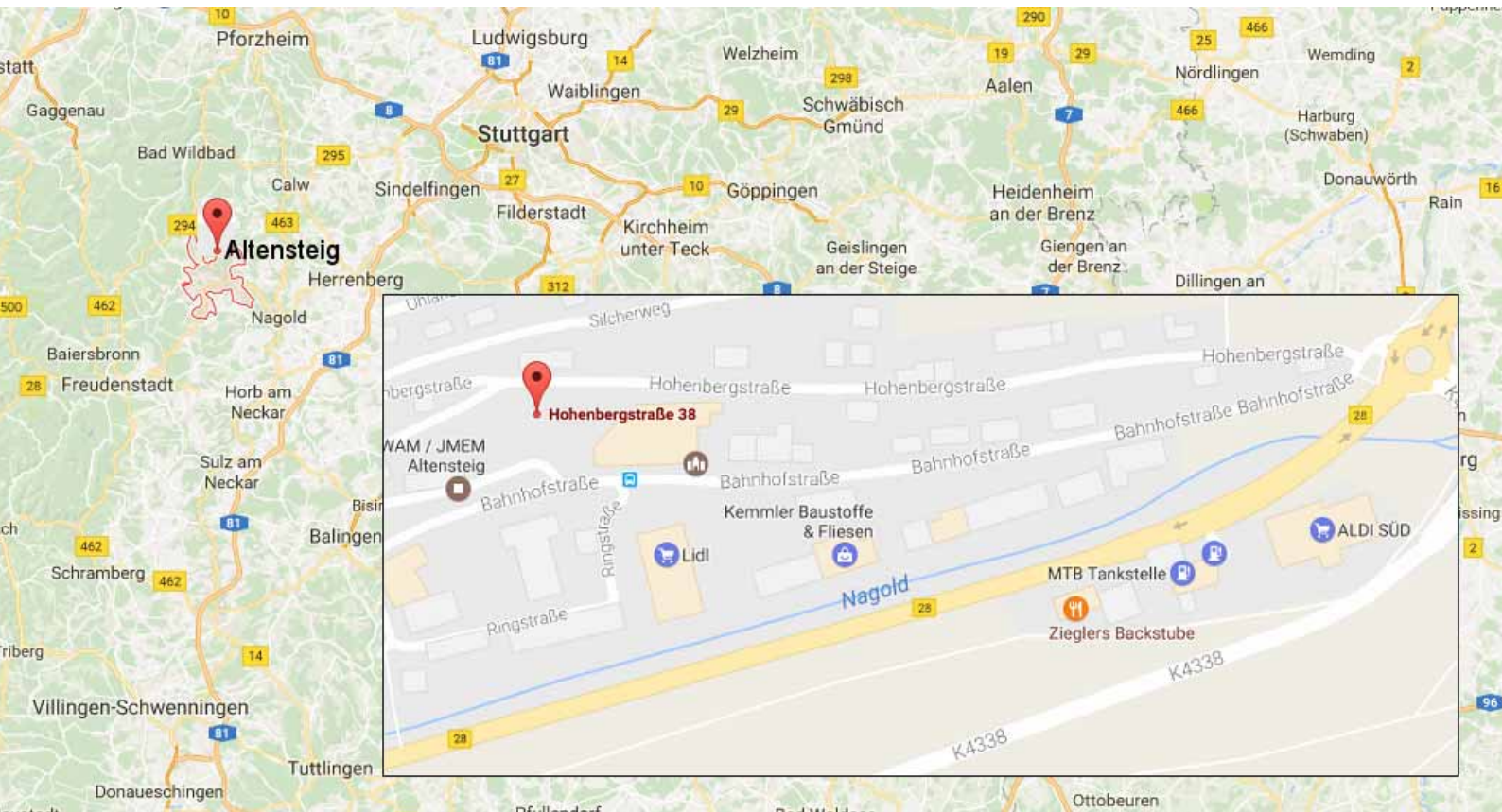
### Vielleicht bald Ihre neue Anschrift (?)

Familie  
Heinz Mustermann  
Hohenbergstraße 36  
**72213 Altensteig**

### Ihre neue Immobilie im Bild.



## Altensteig auf der Landkarte:



## Das Umfeld:

Die Stadt Altensteig, idyllisch im Oberen Nagoldtal am Rande des Naturparks Schwarzwald gelegen, ist ein lebendig, dynamisches Unterzentrum mit rund 11.000 Einwohnern und verfügt über einen modernen Stadtkern mit einem gehobenen kleinteiligen Verkaufsangebot. Besonders hervorzuheben ist die bezaubernde, unter Denkmalschutz stehende, von Fachwerkhäusern dominierte Altstadt. Ein Kleinod, welches Touristen und Einheimische immer wieder gleichermaßen begeistert.

Sehr gute Verkehrsanbindungen und das breit gefächerte Schul-, Weiterbildungs- und Kulturangebot machen Altensteig zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort mit hohem Freizeitwert. Ein weitläufiges und gut ausgeschildertes Wegenetz, rund um die Stadt, lädt zum Wandern und Radfahren durch die erholsame Natur des Nordschwarzwaldes ein. Des weiteren finden Sportbegeisterte, 3 Sporthallen, 2 Sportplätze mit leichtathletischen Anlagen, 1 Freibad, 3 Hallenbäder, sowie umfangreiche Möglichkeiten zum Angeln, Reiten, und Tennisspielen vor.

Verkehrstechnisch liegt Altensteig direkt an der B 28. Durch die Anbindung an das Autobahnnetz (A 8 Stuttgart-München - Ausfahrt Herrenberg) ist der Wirtschaftsraum Stuttgart mit dem PKW in nur ca. 45 Minuten erreichbar. Über das Schienenverkehrsnetz ist Altensteig über die Bahnhöfe in Nagold und Herrenberg an die Ballungsgebiete Pforzheim und Stuttgart angeschlossen.

Altensteig verfügt über sehr gute Busverbindungen und über ein gut ausgebautes Netz des ÖPNV, mit dem Bus erreichen Sie die Nachbarstädte Nagold, Herrenberg und Freudenstadt in 20-30 Minuten.

## Die Lage:

Fast schon am Ortsrand, in einem Wohngebiet der kurzen Wege und in herrlich sonniger Südwestorientierung, befindet sich Ihr neues Heim in Hanglage, an der Verbindungsstraße ins Altensteiger Oberdorf. Auch den Innenstadtbereich, sowie die in nächster Nähe, talwärts gelegenen Einkaufsmöglichkeiten, erreichen Sie in wenigen Minuten. Die reizvolle Schwarzwaldlandschaft, welche das historische Städtchen harmonisch umgibt, liegt ebenfalls nur einen Steinwurf weit entfernt.

## Das Objekt:

Anfangs der vorletzten Jahrhundertwende um ca. 1910, wurde das Haus in der damals hochwertigen Architektur des Nordschwarzwaldes erbaut und bietet ca. 260 m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die gestalterischen Leckerbissen sind z. B. die typischen Materialien: Buntsandstein und Holzschindeln. Im weiteren begeistern die ausgewogenen Proportionen. Im Gebäude ist zudem ein fast vollständiger Fensterbestand aus der Bauzeit erhalten. Ein Juwel für schönstes Wohnen. Die Gesamtgröße des Grundstücks beträgt ca. 879 m<sup>2</sup>.

## Ausgeführte Einbauten/Reparaturen:

- 2012 Dampfdusche Einliegerwohnung.
- 2012 Zählerkasten, Stromleitungen teilw. erneuert.
- 2012 2 Parkplätze erstellt.
- 2012 Dach gedämmt.
- 2012/13 Einbau Gasheizung, Heizkörper, Rohrleitungen neu, Flüssiggastank (außen)
- 2016 Wasserschaden im EG (von Fachbetrieb gerichtet – ca. 20.000,- €). Wände und Decken gestrichen, Haustüre, Türen, Fenster lackiert. Laminat neu verlegt.

## Das Untergeschoss:

Im ca. 37 m<sup>2</sup> großen Untergeschoss befinden sich 2 Kellerräume. Im rechts neben dem Eingang liegenden Raum wurde der Boden mit Laminat belegt. Der links liegende Raum kann als Lagerfläche genutzt werden und besitzt einen Steiboden.

## Das Hangparterre:

Die ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnung im Hangparterre betreten Sie durch eine eigene Haustüre. Wohn- und Schlafzimmer, eine kleine Küche, außerdem eine Dusche und ein WC. Es wurde auf einem Teil der Böden Laminat verlegt. Im linksseitigen Hausbereich befindet sich die neue Gasheizung.

## Das Erdgeschoss:

Nach dem Betreten des Erdgeschosses gelangen Sie durch das Treppenhaus rechterhand in den eigentlichen Wohnbereich. Hier können Sie auf ca. 108 m<sup>2</sup> Wfl., 3 größere Zimmer nutzen. Besonders ansprechend sind hier die Holzabschlüsse der Fenster, sowie diverse Wandelemente aus Holz. Der talwärts liegende Wohnraum besitzt zudem 2 geschlossene Balkone und einen Kachelofen. Auf der Etage befinden sich im weiteren die Küche, ein Badezimmer, sowie ein WC. Kleinere Umbauten wurden bei Bad und WC um 1960 ausgeführt. Auf den Böden ist ebenfalls Laminat verlegt.

## Das Obergeschoss:

Zwei Zimmer, ein Abstellraum sowie eine Küche sind im ca. 90 m<sup>2</sup> großen OG untergebracht. Auch hier finden sich einige Wandelemente aus Holz. Ein Badezimmer, sowie ein

WC, ebenfalls um 1960 umgebaut, schließen das Raumangebot im Obergeschoss ab. (Böden teilweise Laminat).

### Das Dachgeschoss:

Das ca. 45 m<sup>2</sup> große Dachgeschoss wurde z. T. ausgebaut und besteht aus einem einzigen großen Bühnenraum.

### Heizung:

Das Haus wird durch die im Jahr 2012 eingebaute Gasheizung, sowie dem im EG befindlichen Kachelofen beheizt.

### Besonderheiten:

Das Gebäude ist Kulturdenkmal im Sinne von § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

#### Fensterbestand:

Im Haus ist ein fast vollständiger Fensterbestand aus der Bauzeit (um 1910) erhalten. Im denkmalpflegerischen Interesse ist die Erhaltung, Reparatur und ggf. Aufrüstung des Fensterbestandes.

#### Schindelschirm / Farbgebung:

Der Schindelschirm der Fassaden ist zeittypisch und nicht durch einen Putz ersetzbar. Die Schindeln befinden sich in gutem Zustand. Die Farbgebung sollte sich am historischen Bestand (dunkle Schindeln, beige Fensterbekleidungen, rote Klappläden) orientieren.

Umbauten und Erweiterungen bedürfen der Absprache mit der zuständigen denkmalpflegerischen Behörde.

Da das Gebäude keine Stellmöglichkeiten für PKW besitzt wäre ein frei neben dem Altbau stehender Carport aus denkmalpflegerischer Sicht möglich.

### NUTZFLÄCHEN NACH DIN 283

		Räume qm
<b>2.UG</b>	Keller 1	= 21,36
	Keller 2	= 16,41
	<b>gesamt</b>	<b>37,77 qm</b>

		Räume qm
<b>1.UG</b>	Keller	= 14,41
	Trh.	= 10,36
	Flur	= 4,51
	Waschküche	= 5,85
	WC	= 1,84
	<b>gesamt</b>	<b>36,97 qm</b>

		Räume qm
<b>2.DG</b>	Bühne	= 45,18
	<b>gesamt</b>	<b>45,18 qm</b>

<b>Gesamte Nutzflächen</b>		<b>119,92 qm</b>
----------------------------	--	------------------

## WOHNFLÄCHEN NACH DIN 283

		Räume qm	
<b>EG</b>	Windfang	=	2,07
	Bad	=	2,57
	Küche	=	11,18
	Zimmer 1	=	21,26
	Zimmer 2	=	19,58
	Zimmer 3	=	14,01
	Wintergarten 1	=	7,23
	Wintergarten 2	=	15,00
	Diele	=	10,85
	WC	=	1,72
	Flur	=	1,72
	<b>EG gesamt ./, 3% Putz</b>		107,19

		Räume qm	
<b>1.DG</b>	Zimmer 1	=	12,21
	Zimmer 2	=	22,21
	Zimmer 3	=	18,56
	Zimmer 4	=	6,25
	Abst. 1	=	3,12
	Abst. 2	=	8,10
	Bad	=	4,07
	WC	=	1,20
	Vorraum	=	1,39
	Diele	=	12,23
<b>1.DG gesamt ./, 3% Putz</b>		89,34	<b><u>89,34 qm</u></b>

		Räume qm	
<b>1.UG</b>	Windfang	=	4,02
	Vorraum	=	7,90
	Küche	=	8,03
	Zimmer 1	=	23,30
	Zimmer 2	=	21,45
<b>1.UG gesamt ./, 3% Putz</b>		64,70	<b><u>64,70 qm</u></b>
<b>gesamte reine Wohnflächen</b>		=	<b><u>261,23 qm</u></b>

# Waldfried Schmidt Immobilien

Lindenstraße 6, 75387 Neubulach 1, Telefon: (07053) 6011, Fax: (07053) 6013  
Internet: [www.waldfriedschmidt-immobilien.de](http://www.waldfriedschmidt-immobilien.de), E-Mail: [info@waldfriedschmidt-immobilien.de](mailto:info@waldfriedschmidt-immobilien.de)

---



# Waldfried Schmidt Immobilien

Lindenstraße 6, 75387 Neubulach 1, Telefon: (07053) 6011, Fax: (07053) 6013  
Internet: [www.waldfriedschmidt-immobilien.de](http://www.waldfriedschmidt-immobilien.de), E-Mail: [info@waldfriedschmidt-immobilien.de](mailto:info@waldfriedschmidt-immobilien.de)

---



# Waldfried **Schmidt Immobilien**

Lindenstraße 6, 75387 Neubulach 1, Telefon: (07053) 6011, Fax: (07053) 6013  
Internet: [www.waldfriedschmidt-immobilien.de](http://www.waldfriedschmidt-immobilien.de), E-Mail: [info@waldfriedschmidt-immobilien.de](mailto:info@waldfriedschmidt-immobilien.de)

---





# Waldfried Schmidt Immobilien

Lindenstraße 6, 75387 Neubulach 1, Telefon: (07053) 6011, Fax: (07053) 6013  
Internet: [www.waldfriedschmidt-immobilien.de](http://www.waldfriedschmidt-immobilien.de), E-Mail: [info@waldfriedschmidt-immobilien.de](mailto:info@waldfriedschmidt-immobilien.de)

---



# Waldfried Schmidt Immobilien

Lindenstraße 6, 75387 Neubulach 1, Telefon: (07053) 6011, Fax: (07053) 6013  
Internet: [www.waldfriedschmidt-immobilien.de](http://www.waldfriedschmidt-immobilien.de), E-Mail: [info@waldfriedschmidt-immobilien.de](mailto:info@waldfriedschmidt-immobilien.de)

---



# Waldfried Schmidt Immobilien

Lindenstraße 6, 75387 Neubulach 1, Telefon: (07053) 6011, Fax: (07053) 6013  
Internet: [www.waldfriedschmidt-immobilien.de](http://www.waldfriedschmidt-immobilien.de), E-Mail: [info@waldfriedschmidt-immobilien.de](mailto:info@waldfriedschmidt-immobilien.de)

---



# Waldfried Schmidt Immobilien

Lindenstraße 6, 75387 Neubulach 1, Telefon: (07053) 6011, Fax: (07053) 6013  
Internet: [www.waldfriedschmidt-immobilien.de](http://www.waldfriedschmidt-immobilien.de), E-Mail: [info@waldfriedschmidt-immobilien.de](mailto:info@waldfriedschmidt-immobilien.de)

---



# Waldfried **Schmidt Immobilien**

Lindenstraße 6, 75387 Neubulach 1, Telefon: (07053) 6011, Fax: (07053) 6013  
Internet: [www.waldfriedschmidt-immobilien.de](http://www.waldfriedschmidt-immobilien.de), E-Mail: [info@waldfriedschmidt-immobilien.de](mailto:info@waldfriedschmidt-immobilien.de)

---



# Waldfried **Schmidt Immobilien**

Lindenstraße 6, 75387 Neubulach 1, Telefon: (07053) 6011, Fax: (07053) 6013  
Internet: [www.waldfriedschmidt-immobilien.de](http://www.waldfriedschmidt-immobilien.de), E-Mail: [info@waldfriedschmidt-immobilien.de](mailto:info@waldfriedschmidt-immobilien.de)

---



# Waldfried Schmidt Immobilien

Lindenstraße 6, 75387 Neubulach 1, Telefon: (07053) 6011, Fax: (07053) 6013  
Internet: [www.waldfriedschmidt-immobilien.de](http://www.waldfriedschmidt-immobilien.de), E-Mail: [info@waldfriedschmidt-immobilien.de](mailto:info@waldfriedschmidt-immobilien.de)

---

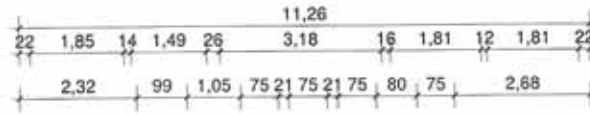




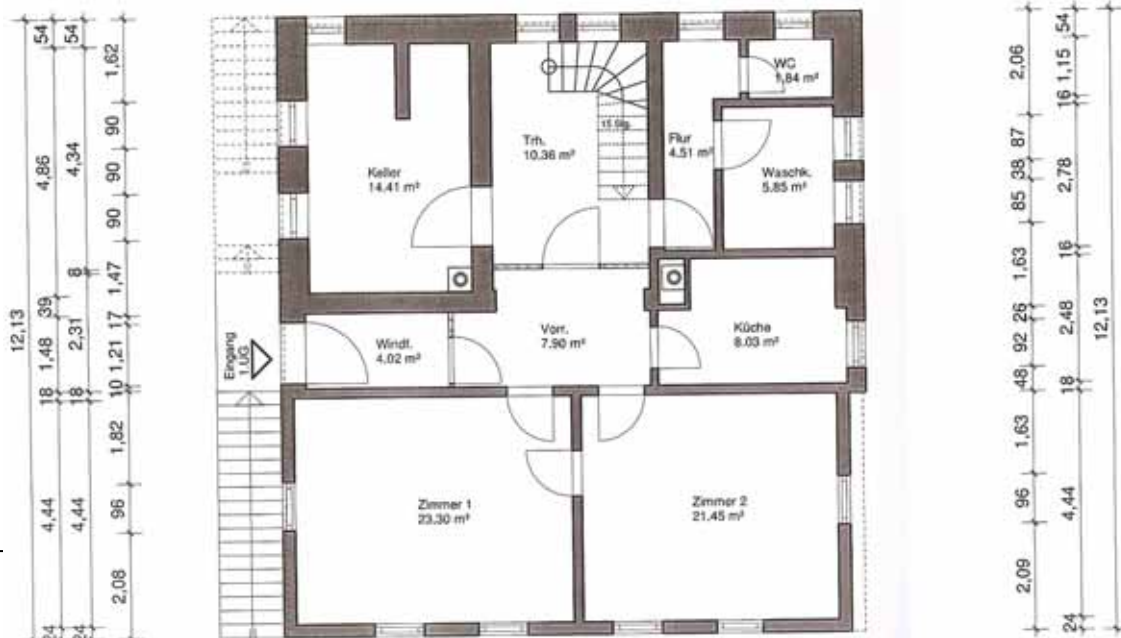
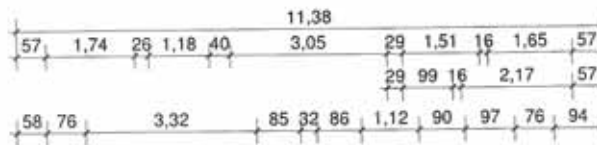
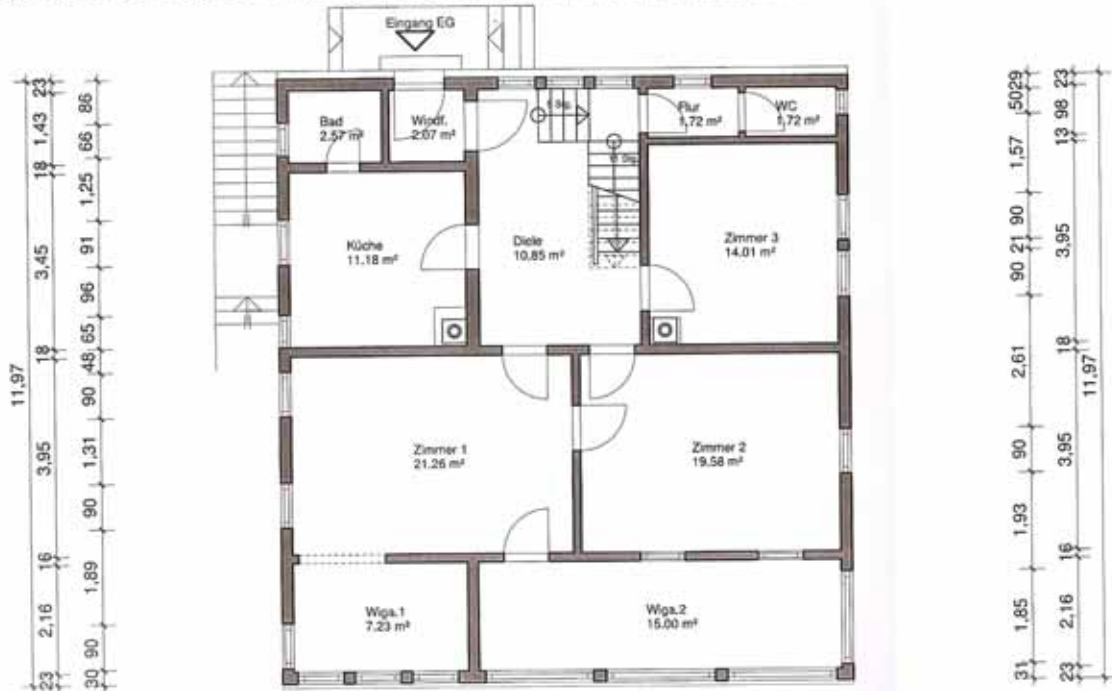


# Waldfried Schmidt Immobilien

Lindenstraße 6, 75387 Neubulach 1, Telefon: (07053) 6011, Fax: (07053) 6013  
 Internet: www.waldfriedschmidt-immobilien.de, E-Mail: info@waldfriedschmidt-immobilien.de



HOHENBERGSTRASSE





**Mein Service:**

Ich lade Sie herzlich ein mit mir – natürlich unverbindlich – Ihre neue Immobilie zu besichtigen. Dabei erläutere ich Ihnen jedes Detail zum Objekt und wir können über alle Ihre Fragen und Wünsche sprechen – natürlich auch zur Finanzierung und Abwicklung. Ich freue mich auf Ihre telefonische Terminvereinbarung – gerne auch abends und am Wochenende

**Die kaufmännischen Regularien:**

Im Falle eines Vertragsabschlusses berechnen wir eine Vermittlungs- bzw. Nachweisprovision von 3% zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Diese Provision ist nach Abschluß des notariellen Kaufvertrages zur Zahlung an uns fällig.

Im übrigen gelten unsere umseitigen Geschäftsbedingungen.

Ich freue mich auf ein persönliches Kennenlernen

Ihr Waldfried Schmidt