

## EXPOSÉ – Referenznummer

0104 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 gemütliche Familienhaus für die große Familie und hinter dem Garten beginnt die freie Natur. Hier schöpfen Sie nicht nur beim Platzangebot aus dem vollen.

### **2 ABGESCHLOSSENE ETW IN KARLSBAD-AUERBACH**

Bei dem 1981/83 auf einem 326 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Massivbauweise errichteten Gebäudeteil handelt es sich um das als Wohneigentum ausgewiesene Kopfhaus einer aus 3 Reihenhäusern bestehenden Häusergruppe. Es besitzt 2 Vollgeschosse. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Die ca. 94 m<sup>2</sup> große Wohnung im EG hält 2 Zimmer, 1 Küche mit Speiseraum, Bad und Gäste-WC sowie eine überdachte Terrasse für Sie bereit. Die ca. 147 m<sup>2</sup> große Wohnung im 1. OG besitzt 2 Zimmer, 1 Küche, Bad und WC, 1 Balkon sowie 3 weitere Räume im DG, welche durch einen in der Wohnung befindlichen Treppenaufgang zu erreichen sind. Ein Keller, 1 Garage sowie ein Stellplatz vor dem Haus runden das Angebot ab. Der Preis: **255.000,- EUR.**

### Vielleicht bald Ihre neue Anschrift

Heinz Mustermann  
Im Buckeberg 76  
**76307 Karlsbad-Auerbach**

### Ihre neue Immobilie im Bild.



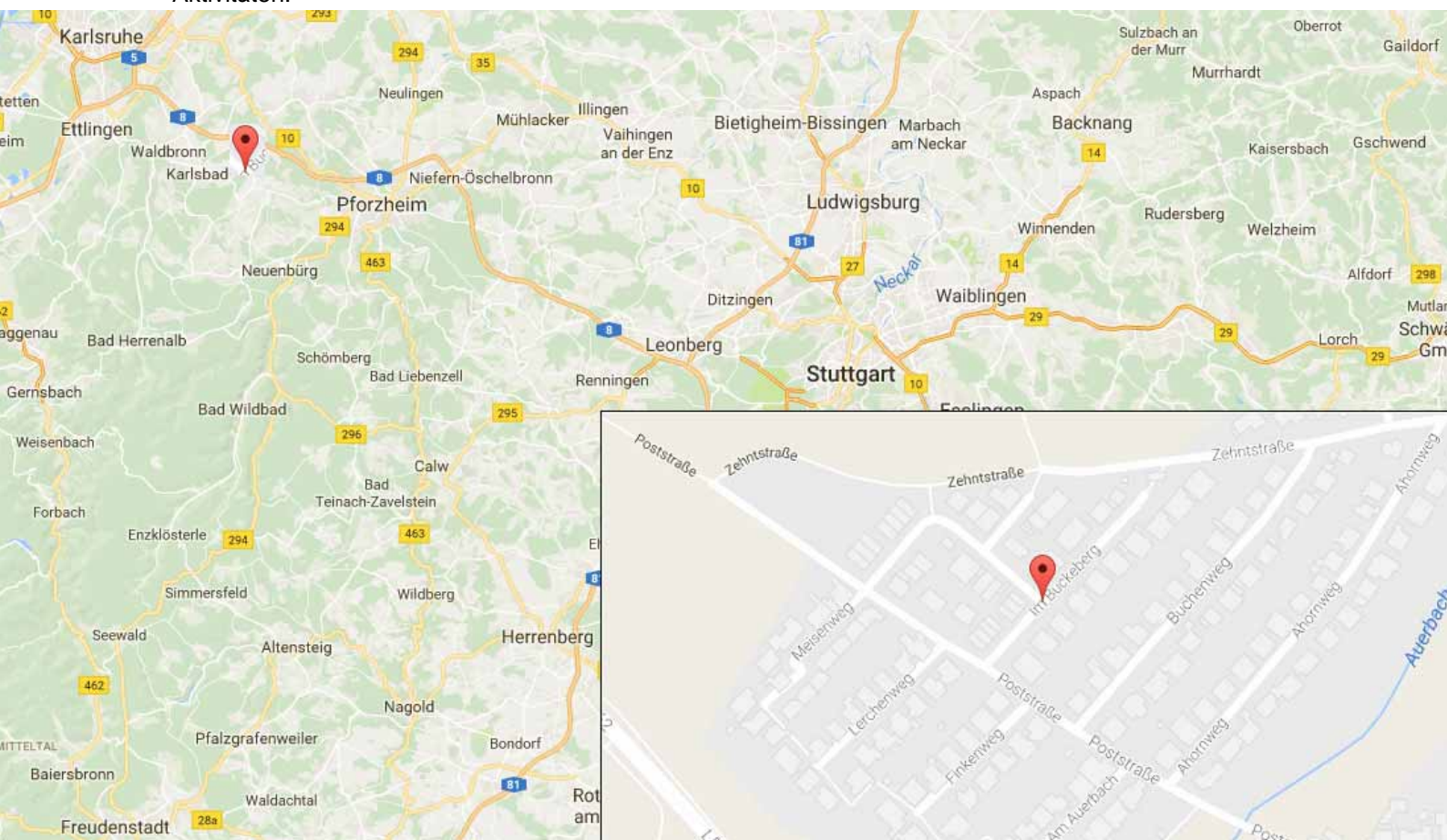
## Das Umfeld:

**Auerbach** ist ein Ortsteil der Gemeinde Karlsbad im Landkreis Karlsruhe. Karlsbad liegt ca. 15 km südlich von Karlsruhe und ca. 15 km südwestlich von Pforzheim. Landschaftlich gehört Karlsbad zum Alb-Pfingz-Hügelland am Nordrand des Schwarzwaldes. Der Ortsteil Auerbach (ca. 1801 Einwohner) ist der kleinste Ortsteil von Karlsbad. In Auerbach ist ein 3-gruppiger Kindergarten (Entfernung ca. 950 m) und eine Grundschule (Entfernung ca. 900 m) vorhanden. Weiterführende Schulen (Haupt-Realschule und Gymnasium) sind im Schulzentrum im benachbarten Ortsteil Langensteinbach vorhanden (Entfernung ca. 6 km). Die Schüler werden mit Bussen zum Schulzentrum befördert. Ein Geschäft für den täglichen Bedarf sowie einige Dienstleistungseinrichtungen sind in Auerbach vorhanden. Im benachbarten Ortsteil Langensteinbach sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Einkaufsmärkte, Spezialgeschäfte und ein umfassendes Dienstleistungsangebot vorhanden.

Auerbach ist durch die L 562 –Ettlingen/Pforzheim-, die den Ortsteil Auerbach im Süden tangiert, und die K 3562 –Auerbach/Nöttingen- an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die BAB-Anschlussstellen Karlsbad und Pforzheim-West der A8 Karlsruhe / Stuttgart sind gut zu erreichen. Es besteht Busverbindung nach Pforzheim –Verkehrsverbund westlicher Enzkreis- und nach Langensteinbach mit Anschluss an die Stadtbahnlinie S 11 Ittersbach/Karlsruhe.

Der Ortsteil ist eine reine Wohngemeinde. Arbeitsplätze werden in Auerbach nur in geringem Umfang angeboten. Die landschaftliche Umgebung mit großen Wald- und Wiesenflächen ist reizvoll. Das Klima des Alb-Pfingz-Hügellandes ist ausgewogen. Die günstige Lage zu dem Oberzentrum Pforzheim der Region Nordschwarzwald und dem Oberzentrum Karlsruhe der Region Mittlerer Oberrhein und die reizvolle landwirtschaftliche Umgebung bestimmen den Wohnwert.

Die Infrastruktur der Gemeinde Karlsbad ist gut. Im Industriegebiet Ittersbach werden zahlreiche Arbeitsplätze angeboten. Auch im Gewerbegebiet „Schießhüttenäcker“ in Langensteinbach mit Gewerbebetrieben, Fachgeschäften und Einkaufszentren werden zahlreiche Arbeitsplätze vorgehalten. In Langensteinbach hat das Süddeutsche Rehabilitationskrankenhaus der Stiftung Rehabilitation seinen Sitz. Das Bibelheim, die Bibelkonferenzstätte, das Kurfürstenbad (Altenpflege- und Wohnheim) und die Behindertenschule für 5 Stadt- und Landkreise sind weit bekannte Einrichtungen in Langensteinbach. In Karlsbad sind großzügige Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Erholungseinrichtungen geschaffen. Das kulturelle Angebot (Volkshochschule, Musikschule, Konzerte, Heimatmuseum, u.a.) ist beträchtlich. Es herrscht ein reges Vereinsleben mit vielerlei Aktivitäten.





## **Die Lage:**

Das Gebäude liegt am äußersten westlichen/südwestlichen Rand des bebauten Ortsgebietes Auerbach im Baugebiet „Buckeberg“ und wurde Ende der 70er/Anfang der 80er Jahre erschlossen. Es handelt sich um ein reines Wohngebiet und ist inzwischen fast vollständig mit überwiegend 2-geschossigen Wohnhäusern relativ dicht (Reihenhäuser, Hausgruppen) bebaut. Im Baugebiet befindet sich das Objekt am nordwestlichen Rand. Es schließt sich die freie Feldflur an. Die Verkehrsanbindung ist mäßig bis durchschnittlich. Günstig ist die Ausrichtung zum Sonnenverlauf.

## **Das Objekt:**

Das Haus wurde 1981/83 auf einem 326 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Massivbauweise errichtet. Es handelt es sich um das Kopfhaus einer aus 3 Reihenhäusern bestehenden Häusergruppe und besitzt zwei Vollgeschosse mit zwei abgeschlossenen, als Wohneigentum ausgewiesenen, Wohneinheiten. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Der am Haus rückwärtig liegende Garten ist mit Hecken umgrenzt.

## **Wohnung Erdgeschoss:**

Nach dem Betreten der ca. 94 m<sup>2</sup> großen Wohnung erreichen Sie von der Diele aus, die umliegenden Räume dieser Wohnebene. Rechterhand gelangen Sie in das zum Garten hin ausgerichtete Wohnzimmer. Von hier aus ist der Zugang zum Garten über die Terrasse hin möglich. Ebenfalls auf der rechten Seite findet sich das Badezimmer.

Dem Badezimmer schräg gegenüber liegt die Küche (Einbauküche); an welche ein kleiner, als Speise- oder Abstellkammer nutzbarer Raum grenzt. Im weiteren gelangen Sie linkerhand in das Schlafzimmer.

## **Wohnung 1. OG/Dachgeschoss**

Die ca. 147 m<sup>2</sup> große Wohnung im 1. OG wird Sie auf Anhieb wegen der vorhandenen Platzfülle begeistern. Von der Diele aus gelangen Sie, wie im EG, in den zum Garten hin liegenden Hauptraum. Von diesem aus ist im weiteren der Balkon zu erreichen. Der nach vorne ausgerichtete Essbereich der Wohnebene liegt an einem kleinen Erker was Ihnen interessante Einrichtungskombinationen ermöglicht. Im linken Hausbereich gelangen Sie in die große Küche (Einbauküche).

Neben der Eingangstüre befindet sich rechterhand ein Duschaum mit WC, auf welchen eine in das DG führende Treppe folgt.

Das gemütliche DG wartet mit vier unterschiedlich nutzbaren Wohnräumen und einem Badezimmer auf, welches von der Treppe aus linkerhand zu erreichen ist. Neben dem Badezimmer folgt rechts ein kleinerer Wohnraum an welchen stirnseitig ein ebenso großer zweiter Raum grenzt. Die rechte Wohnungsebene wird von einem größeren Zimmer eingenommen von welchen aus Sie auf einen ebenfalls zum Garten hin liegenden zweiten Balkon gelangen.

## **Keller/Heizung**

Die Kellerräume sind nicht verputzt, jedoch gestrichen. Der Bodenbelag besteht aus Verbundestrich. Es ist eine Außentreppe vom KG in den Gartenteil vorhanden. Die Heizanlage (außer Brenner) stammt noch aus dem Jahr ????. Öllagerraum im KG in Kunststoffbatterietanks. Es liegt ein Energieausweis vor. Der Energiebedarf beträgt lt. Ausweis: 208 kWh/(m<sup>2</sup> · a).

## **Garage**

Die Garage befindet sich im UG des Gebäudes.

(Es liegt ein im März 2017 erstelltes, ausführliches Gutachten des Gutachterausschusses der Gemeinde Karlsbad vor. Bei Interesse senden wir Ihnen dieses gerne zu.)

**Weitere Bilder der Immobilie:**



# Waldfried Schmidt Immobilien

Lerchenweg 1/1 · 75387 Neubulach · 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

Lerchenweg 1/1 · 75387 Neubulach · 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

Lerchenweg 1/1 · 75387 Neubulach · 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)

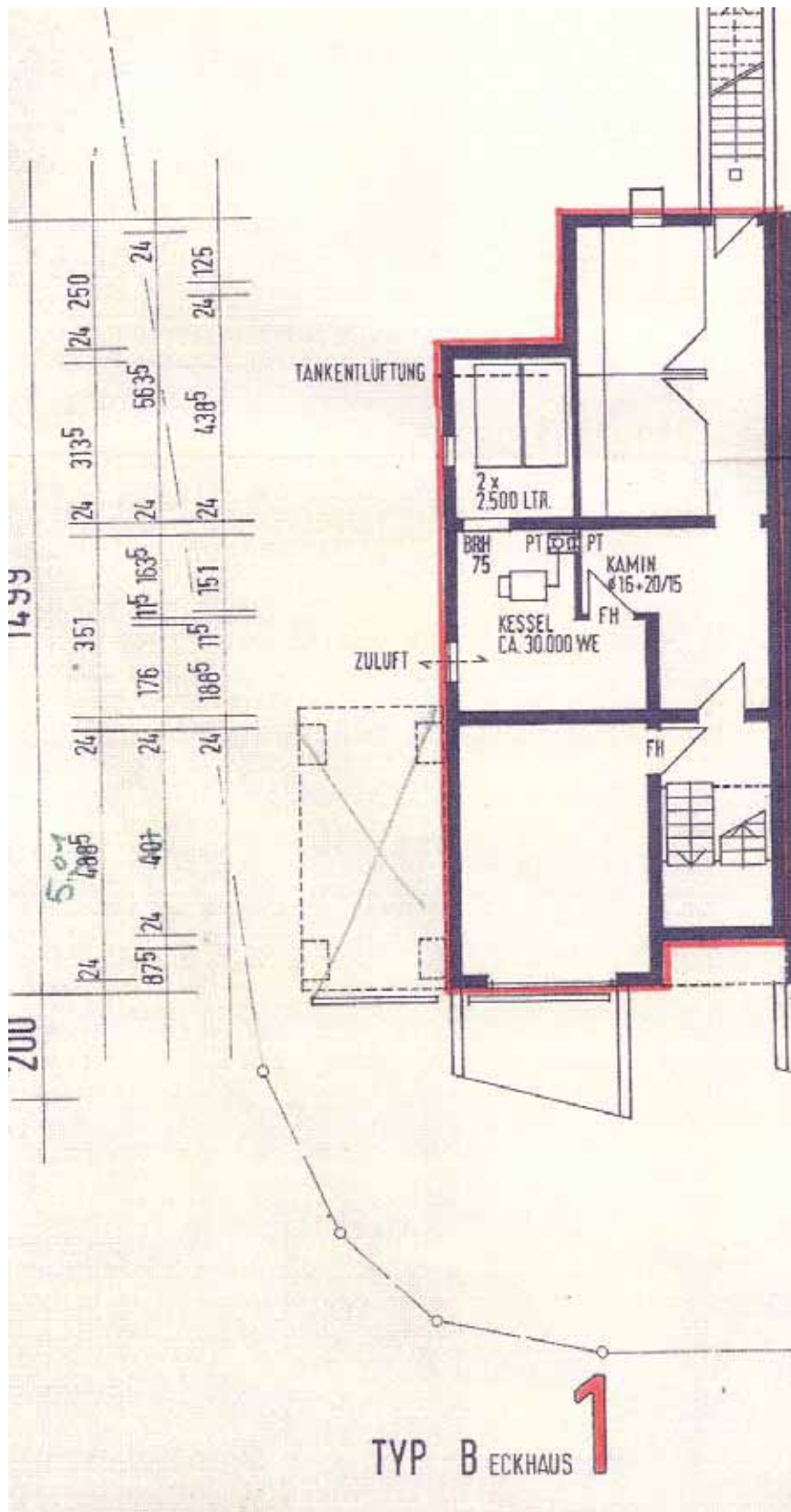
---







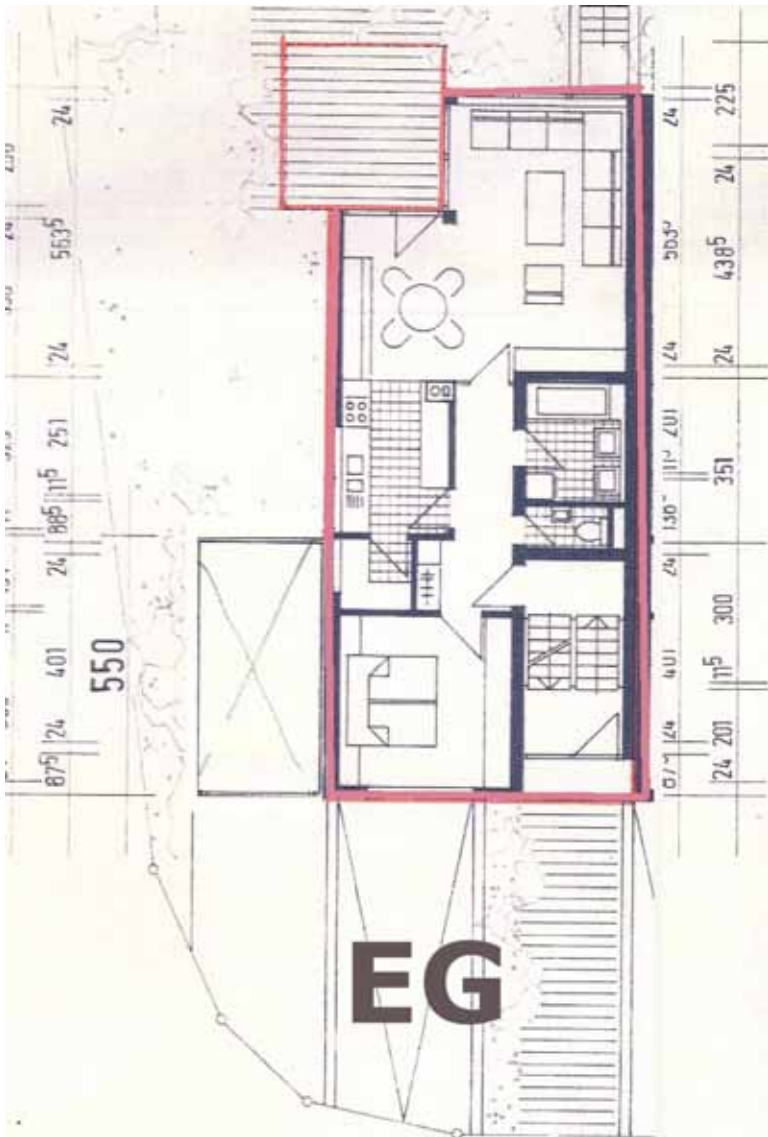




UG

# Waldfried Schmidt Immobilien

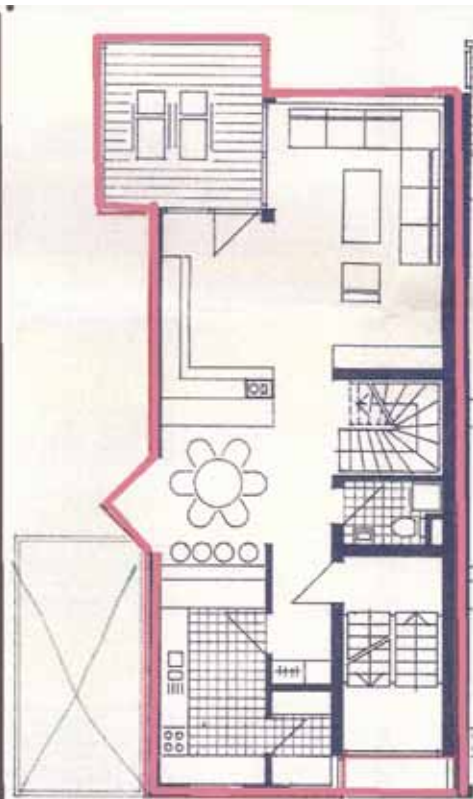
Lerchenweg 1/1 · 75387 Neubulach · Telefon 07053/6011 · Fax 07053/6013  
 Internet: www.waldfriedschmidt-immobilien.de · E-Mail: info@waldfriedschmidt-immobilien.de



**EG**

TYP 2 1/2-ZI 69.52 **1** 2  
 BECKHAUS EFH-263.45 B

24	226	115	126	24	213 <sup>5</sup>	24	2
24	151	115	201	24	213 <sup>5</sup>		
24	3635		24	213 <sup>5</sup>			
278	2	649				2	

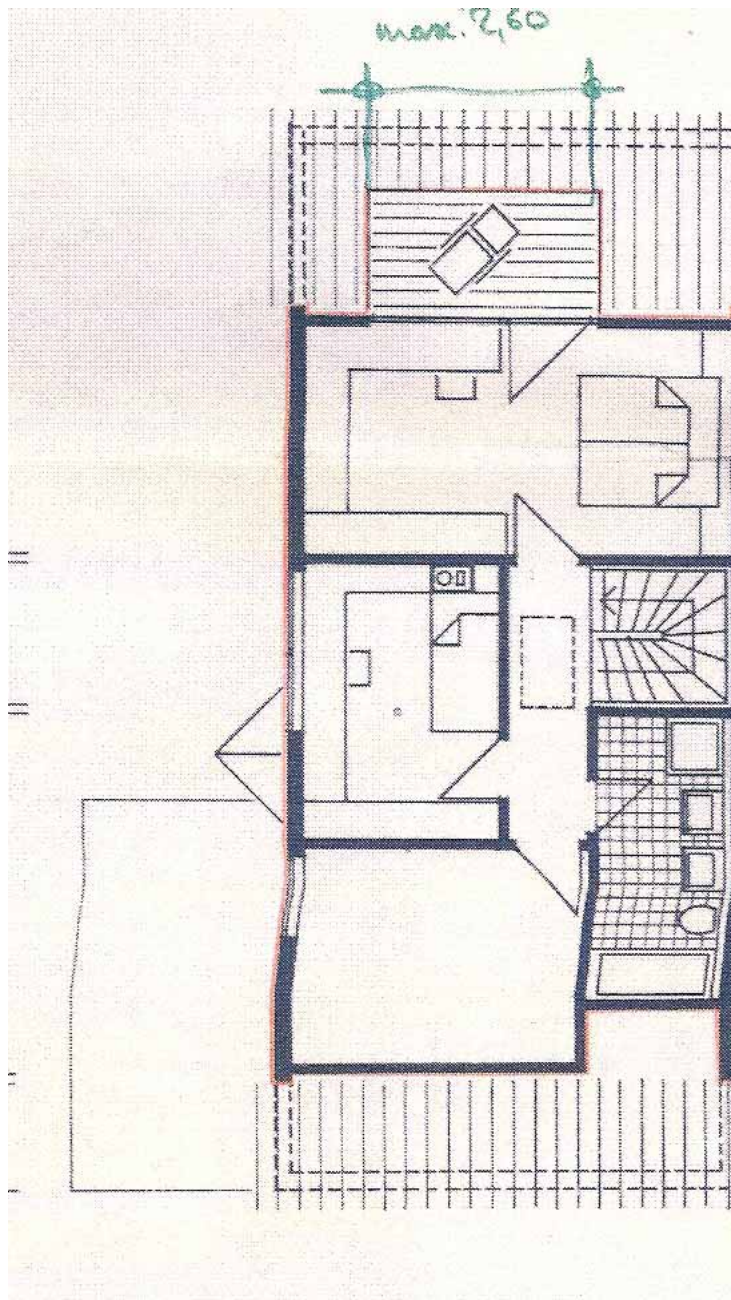


**OG**

TYP 4-ZI 107.98 QM **1** 4  
 BECKHAUS B

24	3635		237 <sup>5</sup>	24	2
24	226	115	126	24	213 <sup>5</sup>
100		649			2





**DG**

### **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