

## EXPOSÉ – Referenznummer

0209 WS 2016

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

### **Darüber haben wir am Telefon gesprochen:**

Eine gemütliche Wohnung zum Wohlfühlen, direkt am Waldrand und ruhig, sonniger Hanglage. Dazu ein ausgesprochen attraktiver Preis. Wo gibt's denn sowas? Hier:

### **EIGENTUMSWOHNUNG IN CALW-ERNSTMÜHL**

Die Wohnung befindet sich in einem 1990, auf einem 580 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbauten Wohnhaus. Das Objekt bietet Ihnen auf ca. 97 m<sup>2</sup> Wfl. 3,5 Zimmer, Küche, Bad und einen großen Eckbalkon. Mit zum Wohlfühlpaket gehören hier 1 Kellerraum, der Garten und eine Garage. Die Wohnung ist vermietet. Der Mieter ist auf der Suche nach einer Ersatzwohnung. Der Preis für ca. 97 m<sup>2</sup> Wfl: 120.000,- €

### **Vielleicht bald Ihre neue Anschrift (?)**

Familie  
Heinz Mustermann  
Heerweg 12  
**75365 Calw - Ernstmühl**

### **Ihre neue Immobilie im Bild.**



## Auf der Karte:

Der kleine Ort Ernstmühl ist eine Teilgemeinde der ca. 3 km südwestlich gelegenen Großen Kreisstadt Calw im Nordschwarzwald. Die Kernstadt Calw garantiert ein reichhaltiges Angebot an Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten. Dies ist nicht zuletzt der gesunden Infrastruktur zuzuschreiben, welche in der Region Calw als ausgesprochen stabil und florierend gilt. Bemerkbar macht sich dies vor allem durch eine weit über dem Bundesdurchschnitt liegende Beschäftigungsquote. Vorwiegend kleinere bis mittelständische Handwerks- und Industriebetriebe sind in der Stadt und im Umland ansässig.

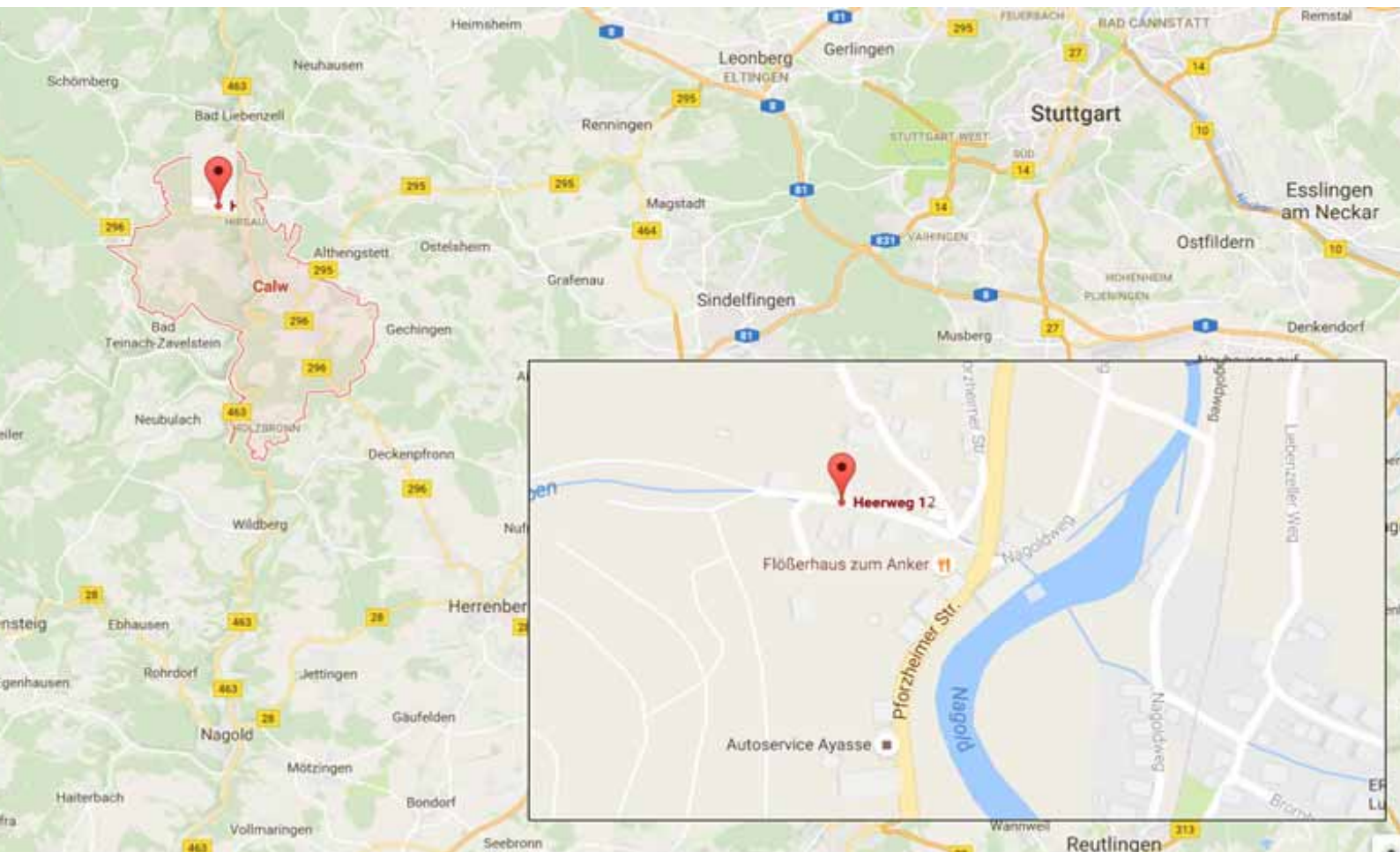
Durch eine breite Streuung niedergelassener Ärzte, ist eine hervorragende ärztliche Grundversorgung in der Stadt sichergestellt. Falls gewünscht können Sie zusätzlich eine Vielzahl von Therapieeinrichtungen, der direkt in der Nachbarschaft gelegenen Kurbäder, Bad-Wildbad, Bad-Liebenzell und Bad-Teinach für Ihre Gesundheit nutzen.

Wenn Sie noch etwas mehr für Ihr Wohlbefinden tun wollen, bieten sich eine Fülle sportlicher Einrichtungen in der direkten oder unmittelbaren Umgebung an. Leichtathletik, Radsport, Wandern, Reiten, Schwimmen, Tennis, Golf; es findet sich eigentlich kein sportlicher Bereich, in dem Sie sich nicht allein oder in Gemeinschaft anderer betätigen können.

Kulturell bietet die Große Kreisstadt für alle Altersstufen und Interessengebiete ein rundum gelungenes und ansprechendes Programmangebot. Vom Rockkonzert über den Klostersommer, die Kleinkunstbühne bis hin zur Lesung oder zum klassischen Konzertabend werden beliebte und attraktive Eckpunkte gesetzt.

Verkehrstechnisch gesehen liegt Calw inmitten des Dreiecks: Stuttgart, Pforzheim, Freudenstadt. Alle drei Wirtschaftsregionen sind im Zeitrahmen von 30 bis 60 Minuten bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem eigenen PKW zu erreichen.

Weitere Informationen finden Sie unter: <http://www.calw.de>



**Die Lage:**

Auf einem ca. 580 m<sup>2</sup> großen, direkt an den Wald grenzenden Grundstück, liegt die Eigentumswohnung in einem 2-Familien-Haus, in ruhiger und sonniger Umgebung etwas oberhalb des Ortes. Die Zufahrt zum Haus erfolgt über den Heerweg.

**Das Haus:**

Das 1990 erbaute Gebäude ist dreigeschossig und wurde im Jahr 2015 renoviert.

**EG:**

Im Erdgeschoss befinden sich der Heizraum, die Öllagerung und drei Garagen.

**Die Wohnung:**

In der im 1. OG gelegenen Eigentumswohnung stehen Ihnen ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Der Hauptraum in der Wohnung wird als Wohn-/Esszimmer genutzt. Ein Eckbalkon mit freier Sicht bietet einen herrlichen Blick hinunter in's Tal.

In den Wohnräumen liegt Laminatfußboden. Die Einbauküche ist großzügig angelegt, der Boden ist gefliest. Mit zum Angebot gehören hier 1 Kellerraum, der Garten und eine Garage. Der Preis für die Wohnung mit ca. 97 m<sup>2</sup> Wfl. beträgt: **120.000,- EURO.**

**Heizung:**

Die Öl-Zentralheizung ist über 25 Jahre alt und muß deshalb 2 Jahre nach Kauf erneuert werden.

**Eigenkapital:**

Bei der Finanzierung ist vorhandenes Eigenkapital Voraussetzung.

**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