

## EXPOSÉ – Referenznummer

0202 WS 2020

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

### Darüber haben wir am Telefon gesprochen:

Kein Scherz. Wir können Ihnen tatsächlich eine überaus attraktive Immobilie im Großraum Stuttgart zum Kauf anbieten. Der ideale Rückzugsort für alle, die in der Region arbeiten und dort endlich auch stressfrei leben wollen.

#### **4-ZIMMER-WOHNUNG IN SIMMOZHEIM**

Die interessant gestaltete Wohnung befindet sich im 2. OG auf der rechten Seite eines 1983 erbauten Hauses und bietet Ihnen ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche. An Räumlichkeiten finden Sie im Objekt ein großes Wohnzimmer mit Essbereich, eine Küche mit Einbauküche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, sowie das Badezimmer. All diejenigen welche größere Raumreserven benötigen, werden sich über 2 weitere, ausbaufähige Räume, welche sich quasi als Maisonettebereich unterm Dach befinden und über eine Treppe erreichbar sind, freuen. 2 Balkone, ein Kellerraum, und 2 Garagenstellplätze sind selbstverständlich Teil des Angebots. Kleinere Schönheitsreparaturen sind zu empfehlen. **Der Preis: 280.000,00 €**

### Vielleicht bald Ihre neue Anschrift (?)

Familie  
Heinz Mustermann  
Heckengäustraße 3  
**75397 Simmozheim**

### Ein Blick in Ihre neue Wohnung



## Das Umfeld:

Zwischen Calw und Weil der Stadt liegt Simmozheim ausgesprochen verkehrsgünstig am Ostrand des nördlichen Schwarzwaldes im Hecken- und Schlehengäu auf 436-587 (m ü. NN). Zusammen mit dem Weiler Büchelbronn zählt die Gemeinde rund 2700 Einwohner. Die räumliche Nähe zur Wirtschaftsregion Stuttgart bzw. Sindelfingen/Böblingen, wo viele Einwohner auch ihren Arbeitsplatz haben, macht Simmozheim zu einer attraktiven Wohngemeinde. Die neuen Wohngebiete erstrecken sich meist an den sonnigen Hängen um das ursprüngliche Haufendorf in der Talmulde.

Der örtliche Einzelhandel ist gut sortiert, so daß kleinere Einkäufe bequem im Ort getätigt werden können. Landwirtschaft, Handwerk, sowie kleine bis mittlere Betriebe und mehrere Dienstleister sorgen für eine intakte und bodenständige Infrastruktur.

Die gesundheitliche Grundversorgung ist durch eine ärztliche Gemeinschaftspraxis, eine Zahnarztpraxis, sowie die mobilen sozialen Dienste sichergestellt.

Für die jüngsten Gemeindemitglieder bietet der Ort 3 Kindergärten und eine Grundschule. Hauptschule und weiterführende Schulen (Realschule Gymnasium) können in den Nachbarorten, Althengstett, Weil der Stadt und Calw besucht werden.

Auf der Gemarkung befinden sich reizvolle Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Die beiden markanten Höhen-Aussichtspunkte Geißberg und Hörnle sind in ein vielfältiges Netz von Wanderwegen einbezogen. Ein ideales Umfeld für Wanderfreudige. Im Turn- und Sportverein können Sie sich des weiteren in den Sportarten: Fußball, Baseball, Volleyball, Turnen und Tennis betätigen. Dafür stehen ein Sportplatz, eine Halle, sowie ein Tennisplatz zur Verfügung. Sportschützen finden im örtlichen Schützenverein Betätigungsfelder in allen gängigen Disziplinen.

Simmozheim hat eine gute Anbindung an die Schnellbuslinie Calw-Weil der Stadt, die im Stundentakt in beiden Richtungen verkehrt. Die nächstgelegene S-Bahn-Haltestelle und Verbindung zum Großraum Stuttgart befindet sich ca. 5 km entfernt in Weil der Stadt. Mit dem PKW erreichen Sie den Großraum Stuttgart Sifi/BB in 15 - 30 Minuten.

## Werfen Sie einen Blick auf die Karte:



## Die Lage:

Das Objekt befindet sich am Ortsrand der Gemeinde, in einem ruhigen Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr. Bedingt durch die Süd- und leichte Hanglage haben Sie ganztägig Sonne, sowie einen wunderschönen Blick über die umliegende Landschaft des Heckengäus.

## Die 4-Zimmerwohnung:

Ihr neues Zuhause befindet sich im 2. OG, auf der rechten Seite eines 1983 erbauten Hauses. Nach dem Betreten des Objektes gelangen Sie über einen geräumigen Flur in die einzelnen Räume der Wohnung.

Rechterhand vor dem stirnseitig liegenden ca. 11 m<sup>2</sup> großen Kinderzimmers, führt eine Treppe in den Dachbereich der Immobilie, in welchem zwei noch nicht ausgebaute Zimmer liegen. Ihre Platzreserve für uneingeschränkte Bewegungsfreiheit.

Eine Etage tiefer, dem Kinderzimmer schräg gegenüber, befindet sich ein weiterer kleinerer ca. 10 m<sup>2</sup> großer Wohnraum, dem das ebenfalls ca. 10 m<sup>2</sup> große Badezimmer vorgelagert ist. Am Ende des Flurs gelangen Sie in eine offen zugängliche ca. 34 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essebene von welcher aus, sie die zwei rechts und links am Gebäude liegenden Balkone erreichen. Der größere Balkon ist zudem noch durch das Kinderzimmer betretbar.

Der Wohnbereich wirkt im weiteren, durch zwei auf gleicher Linie liegende Pfeiler, welche mit dem an der Ecke des Raumes liegenden Kaminofen eine optisch angedachte Trennlinie bilden, besonders gemütlich und einladend. Kleinere Schönheitsreparaturen sind zu empfehlen. Der Essecke vorgelagert befindet sich die ca. 10 m<sup>2</sup> große Küche mit Einbauküche. Im Haus befindet sich ein Kabelanschluß.

## Keller Heizung:

Die Wohnung wird mit einer Elektronnachtspeicherheizung, einem Holzkaminofen im Wohnzimmer sowie einer Elektro-Fußbodenheizung beheizt. Im Keller der Hauses können Sie einen zum Objekt gehörenden Lagerraum nutzen.

## Garage:

Ihrem Keller vorgelagert befinden sich zwei geräumige Garagenplätze.

## Der Kaufpreis:

4-Zimmer-Wohnung: **280.000,00 €**

## Wohn- und Nutzflächen:

### Dächgeschoss: 3. Wohnung (Westseite)

Küche	4.00 m x 2.80 m = 11.20 qm
abzgl. 1/2 x	4.00 m x 0.40 m = <u>-0.80 " 10.40 qm</u>
Esszimmer	3.29 m x 4.00 m = 13.16 qm
" "	0.30 m x 1.35 m = 0.41 "
" abzgl.	1.45 m x 0.50 m = <u>-0.73 " 12.84 qm</u>
Wohnzimmer	5.00 m x 5.00 m = 25.00 qm
" "	2.40 m x 0.50 m = 1.20 "
" abzgl.	1.85 m x 0.50 m = 0.92 "
abzgl. 1/2 x	4.50 m x 1.30 m = <u>-2.93 " 22.35 qm</u>

# 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

Schlafzimmer	3.70 m x 3.90 m =	14.43 qm
Kinderzimmer	2.89 m x 3.90 m =	11.27 qm
Abstellraum	1.02 m x 1.30 m =	1.33 qm
Flur + Garderobe	6.15 m x 1.10 m =	6.77 qm
" "	1.55 m x 2.50 m =	3.88 "
" abzgl.	0.25 m x 1.10 m =	-0.29 "
"	0.50 m x 1.10 m =	-0.55 "
		<u>10.91 qm</u>
WC	1.10 m x 2.00 m =	2.20 qm
abzgl. 1/2 x	0.40 m x 1.10 m =	-0.22 "
		<u>1.98 qm</u>
Kind	2.76 m x 4.07 m =	11.23 qm
abzgl. 1/2 x	2.76 m x 0.40 m =	-0.55 "
"	1.50 m x 0.60 m =	-0.90 "
		<u>9.78 qm</u>
Bad	2.30 m x 4.07 m =	9.36 qm
abzgl. 1/2 x	2.30 m x 0.40 m =	-0.46 "
+	1.42 m x 0.60 m =	0.85 "
		<u>9.75 qm</u>
		105.04 qm
Abzug: 3% Putz von 105.04 qm	=	3.15 qm
		<u>101.89 qm</u>
Balkon: 1/4 3.00 m x 1.50 m	=	1.13 qm
Dach-Terrasse: 1/4 7.00 m x 2.10 m	=	3.68 qm
		<u>106.70 qm</u>
3. Wohnung insgesamt	Wohnfläche	=====

## Berechnung der Nutzfläche:

Garage 3:	1.60 m x 5.50 m =	8.80 qm
	4.00 m x 4.10 m =	16.40 "
	4.10 m x 3.90 m : 2 =	7.99 "
		<u>33.19 qm</u>

Aufgestellt: W&St-Merklingen, den 10.2.1983

# 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)

---

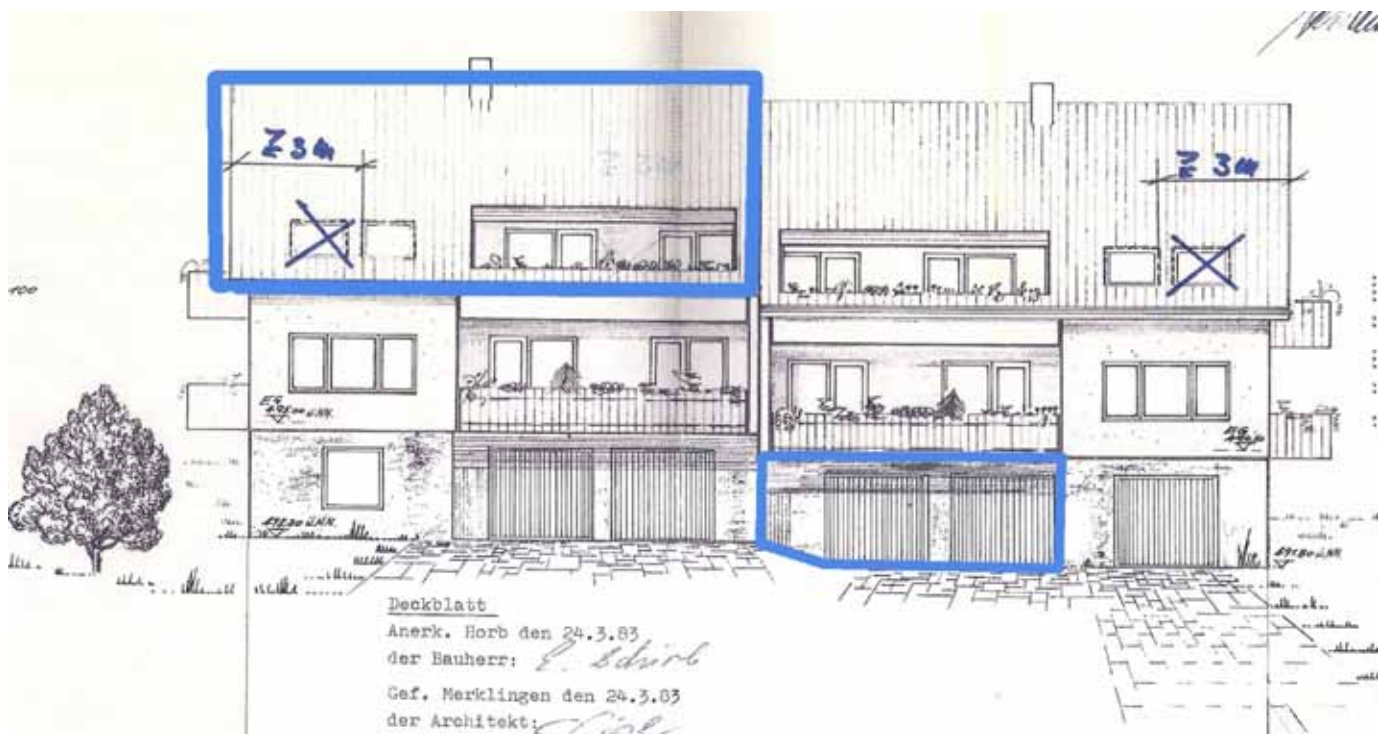






# Waldfried Schmidt Immobilien

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







**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 4% 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