

## EXPOSÉ – Referenznummer

0106 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:

Sie sind selbstständig oder wollen sich selbstständig machen und hätten gern ein eigenes Haus mit großem Grundstück? Schön wäre auch eine Erweiterungsoption für Ihren Betrieb. Noch schöner wäre es wenn alles möglich nahe beieinander läge und ... Stop! Moment! Wir hätten da eine interessante Möglichkeit um Ihren nahebeieinander-Vorstellungen schon jetzt näher zu kommen. Wie wäre es mit einem:

### **WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN BAD LIEBENZELL-UNTERHAUGSTETT**

Im verkehrsgünstig gelegenen Gewerbegebiet Egarten, befindet sich das im Jahr 2018 erstellte Danwood-Fertighaus auf einem 1.125 m<sup>2</sup> großen Grundstück und hält für Sie auf 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4,5 Zimmer, zwei Bäder und eine Küche bereit.

Ein für zwei LKWs ausgelegter, ca 150 m<sup>2</sup> großer Car-Port, welcher zur Halle oder Produktionsstätte umgebaut werden kann, liegt auf einem als Gewerbefläche ausgewiesenen Grundstücksteil neben dem Haus. 4 PKW-Stellplätze, eine Terrasse sowie ein Geräteschuppen im Garten runden das Angebot ab. Das Haus kann nur in Verbindung mit einem Gewerbe übernommen werden. Der Preis: **480.000,00 €**

### Vielleicht bald Ihre neue Anschrift (?)

Familie Heinz Mustermann  
Egartenring 35  
**75378 Bad-Liebenzell**

### Ein Blick auf Ihre neue Immobilie



## Das Umfeld:

Unterhaugstett ist ein Ortsteil des Kurbades Bad-Liebenzell im Nordschwarzwald und mit 1122 Einwohnern (Stand: 2020) eine der kleineren Teilgemeinden des Ortes. In der umliegenden Region ist Unterhaugstett als innovativer Wirtschaftsstandort bekannt. Aufgrund der Lage von Bad Liebenzell entlang des engen Tals stehen im Kurbad kaum brauchbare Gebiete für die kommerzielle Entwicklung zur Verfügung. Das bestehende Gewerbegebiet Egarten entlang der Stuttgarter Straße in Richtung Möttlingen soll deshalb auch erweitert werden. Bekannt ist Unterhaugstett vor allem aber auch für seinen wunderschön gelegenen 18-Loch-Golfplatz. Dieser erstreckt sich über 85 ha und ist Vorreiter bei der nationalen Nutzung von Golfplätzen in Deutschland.

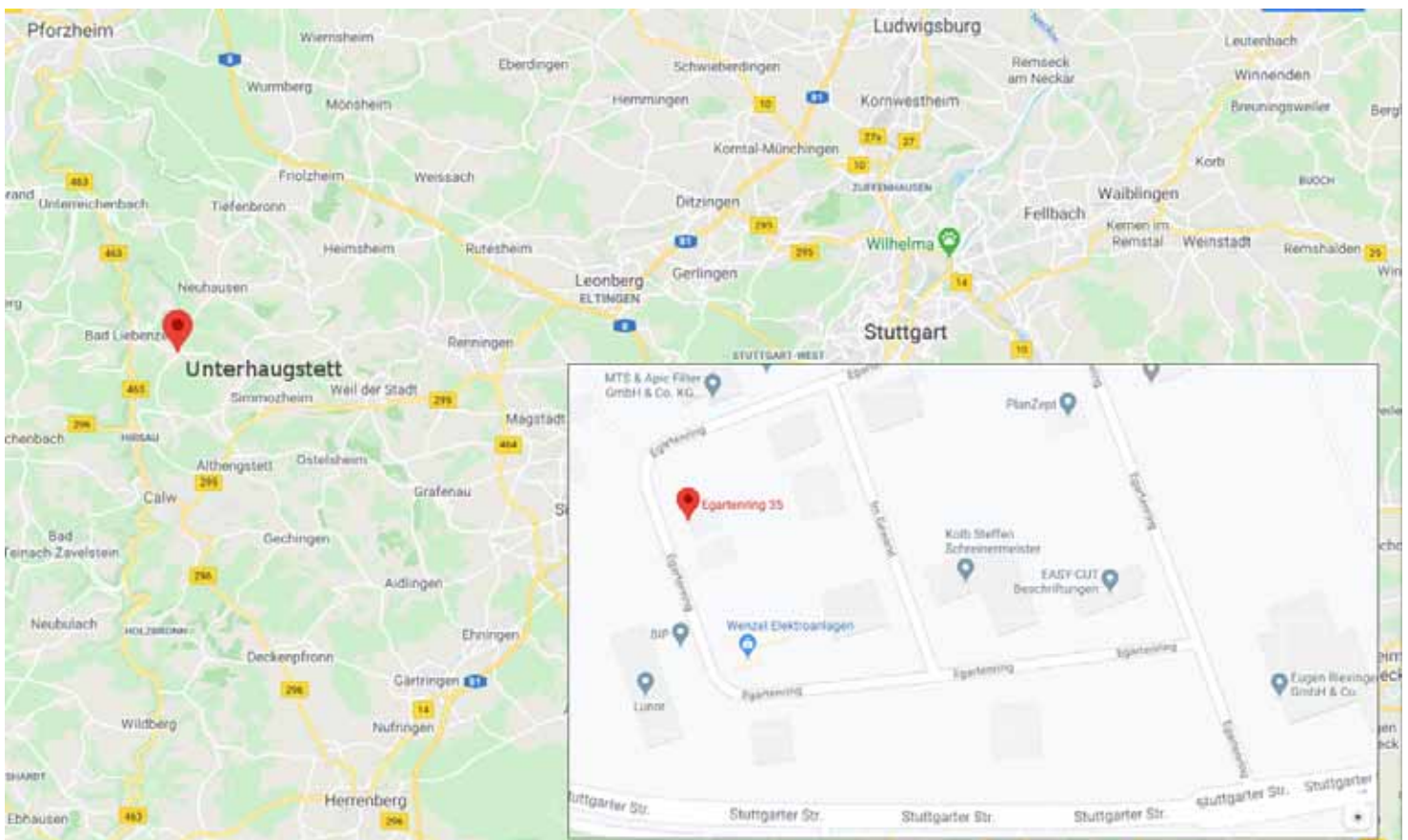
Der Hauptort Bad Liebenzell ist stark vom Kur- und Fremdenverkehr geprägt. Immer wichtiger wird hierbei die Rolle als Naherholungsgebiet für den Großraum Stuttgart und Böblingen. Aufgrund des Kurbetriebes ist die ärztliche Grundversorgung in der Gemeinde hervorragend. Mehrere Arztpraxen, Physiotherapeutische Einrichtungen und Massagepraxen, sowie die bekannte Paracelsus-Therme sorgen für Ihr körperliches Wohl.

Die Reuchlin Schulen Bad Liebenzell verfügen über je eine Grund-, Haupt-, Real- und Förderschule. Außerdem besteht in den Ortsteilen Möttlingen und Unterhaugstett jeweils eine Grundschule. Mehrere Kindergärten sorgen dafür, daß auch die Kleinsten gut untergebracht sind.

Die um den Ort herum liegende Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder sportlicher Betätigung beim Joggen und Radfahren ein. Für Fitnessbegeisterte hat die Stadt außerdem zahlreiche Sport- und Tennisplätze, sowie die Badeeinrichtungen des Kurbetriebes anzubieten.

Bad Liebenzell ist durch die Nagoldtalbahn (Pforzheim-Horb) an das überregionale Streckennetz angeschlossen. Die S-Bahn Haltestelle Weil der Stadt mit Anschluß an den Großraum Stuttgart ist bequem mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

## Werfen Sie einen Blick auf die Karte:



## **Die Lage:**

Das Objekt liegt in einer ruhigen Umgebung des Gewerbegebietes Egarten. Alle für eine intakte Infrastruktur notwendigen Einrichtungen befinden sich im Umkreis von fünf Kilometern und sind bequem zu erreichen.

Das landschaftlich attraktive Umland, besitzt einen hohen Erholungswert und wird gerne für die unterschiedlichsten Freizeitaktivitäten genutzt. Wandern, Joggen, Reiten, sowie das Golfspiel auf dem weithin beliebten Golfplatz sind u. a. nur einige der möglichen sportlichen Betätigungsfelder..

## **Das Objekt:**

Im Jahr 2018 wurde das eingeschossige Danwood-Fertighaus auf einem 1.125 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Das Gebäude bietet auf 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4,5 Zimmer, 2 Bäder und eine Küche mit Einbauküche. Im weiteren kann eine Terrasse an der Längsseite des Hauses genutzt werden.

Direkt neben der Terrasse befindet sich auf einem als Gewerbefläche ausgewiesenen Teil des Grundstücks ein offener, ca 150 m<sup>2</sup> großer LKW-Carport, welcher ohne größeren Aufwand zur Halle oder Produktionsstätte umgebaut werden könnte.

Ein hölzerner Geräteschuppen am Rande des Gartens, sowie 4 PKW-Stellplätze machen dieses schöne Angebot komplett.

## **Das Haus:**

Nach dem Betreten des Objektes befinden Sie sich in der gefliesten Diele des Hauses durch welche Sie rechterhand in ein Gäste-WC und gleich links neben der Türe in den Technikraum des Gebäudes gelangen. Entlang des Flures liegen im weiteren an der rechten Seite die Küche sowie im nach links führenden Hausbereich drei unterschiedlich große Wohnräume.

Am Ende des Flures betreten Sie linkerhand ein zusätzliches Zimmer durch welches Sie auch in das Badezimmer des Hauses gelangen.

Drei der Wohnräume wurden mit Laminat ausgelegt. Der als Arbeitszimmer ausgewiesene Ebene sowie der Flur und die Küche besitzen einen gefliesten Boden.

## **Heizung:**

Das Gebäude wird mit einer Fußbodenheizung beheizt. Die Befuerung erfolgt durch Gas.

## **Besonderheiten:**

Das Haus kann nur in Verbindung mit einem Gewerbe übernommen werden.

## Ausstattung:

### Hauser auf Bodenplatte

WÄNDE/DECKEN/DACH*
Sockelbereich
EPDM-Abdichtung lt. Fußpunkt-Detail
Außenwand U=0,118 W/(m²K)
Acrylputz auf gewebearmiertem Unterputz, fugenlos in weiß
Polystyrol als zusätzlicher Vollwärmeschutz (WLG 032) 120 mm
Holzwerkstoffplatte 12 mm
Holzständerwerk 180 mm
Wärmedämmung Mineralwolle (WLG 035) 180 mm
Holzwerkstoffplatte 12 mm
Dampfsperre PE-Folie
Gipskarton 12,5 mm
Ionenwand tragend/nicht tragend
Gipskarton 12,5 mm
Holzwerkstoffplatte 12 mm
Holzständerwerk 120/80 mm
Schalldämmung Mineralwolle 50 mm
Holzwerkstoffplatte 12 mm
Gipskarton 12,5 mm
Geschossdecke EG
Holzwerkstoffplatte 22 mm
Holzbalken Nadelholz gehobelt 220 mm
Schalldämmung Mineralwolle 50 mm
Lattung 20 mm
Gipskarton 12,5 mm
Geschossdecke zum Spitzboden/Kehlbalkendecke
Laufbohlensteg ca. 0,8 m breit
Holzbalken Nadelholz gehobelt laut statischer Berechnung
Wärmedämmung Mineralwolle (WLG 035) 220 mm
Holzwerkstoffplatte 22 mm
Dampfsperre PE-Folie
Gipskarton 12,5 mm
Dach/Dachschrägen im ungedämmten Bereich
Betondachstein ** 3 Farben im Grundpreis enthalten
Dachlattung
Konterlattung
Diffusionsoffene Unterspannbahn
Sparren/Dachbinder Nadelholz gehobelt laut statischer Berechnung*
Dach/Dachschrägen im Bereich von bewohnten Räumen
Betondachstein ** 3 Farben im Grundpreis enthalten
Dachlattung
Konterlattung
Diffusionsoffene Unterspannbahn
Sparren/Dachbinder Nadelholz gehobelt laut statischer Berechnung*
Wärmedämmung Mineralwolle (WLG 035) 220 mm
Holzwerkstoffplatte 22 mm
Dampfsperre PE-Folie
Gipskarton 12,5 mm
Dachüberstände
Nut-Feder-Schalung, Farbe weiß

DACHENTWASSERUNG
Regenrinnen aus Kunststoff, Farbe weiß
Fallrohre, 15 cm unterhalb des Haussockels endend, aus Kunststoff, Farbe weiß (Anschluss an Entwässerungsinstallation ist Bauherrenleistung)
BALKONGELÄNDER / FRANZÖSISCHE BALKONE
sofern im Plan enthalten: Stahlgeländer lt. Muster
FENSTER
Weißer Kunststofffenster mit 6-Kammer-Profil, 3-fach Isolierverglasung, $U_g=0,5 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ , $U_w\text{-ca. } 0,8 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ abhängig von der Fenstergröße; sämtliche Fenster sind mit Klarglas versehen
Alle Fenster (außer feststehende Elemente) sind mit Einhanddreh -oder Drehkipp-Beschlägen ausgestattet (bei Fenstern mit Sonderformen je nach technischer Möglichkeit). Griffe für Kunststofffenster in weiß
Brüstungssicherung bei bodentiefen Fenstern im OG ohne Balkon -oder Terrassenzugang erfolgt über absturzsichere feste Verglasung bis in Brüstungshöhe
Sofern im Plan enthalten: Dachflächenfenster aus Kunststoff, Farbe weiß, mit Zweischeiben-Wärmeschutzglas sowie anthrazitfarbenem Eindeckrahmen aus Aluminium ( $U_g=1,1 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ ; $U_w\text{-bis zu } 1,6 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ ) und ggf. mit Bedienungsstange
FENSTERBÄNKE
Sämtliche Fenster erhalten außen Aluminium-Fensterbänke in der Farbe weiß oder alu natur. Bei einer der Terrassentüren wird eine rutschfeste Fensterbank montiert.
Innenfensterbänke aus Kunstmarmor lt. Musterkollektion
TÜREN
Außentür aus Kunststoff mit Sicherheitsbeschlag und Mehrfachverriegelung, $U_D=1,2 \text{ bis } 1,4 \text{ W/(m}^2\text{K)}$
Innentüren glatt, laminiert in Farbe weiß oder Holzdekore lt. Muster, Drückergarnituren entsprechend Musterkollektion
INNENTREPPE
endlackierte Leimholztreppe in Kiefer oder Buche, Geländerpfosten und -stäbe entsprechend Musterkollektion
gedämmte Bodeneinschubtreppe mit weißer Klappe bei Spitzboden
FUSSBODEN
Bodenbeläge
Keramische Bodenfliesen entsprechend Musterkollektion in Küche, Dielen, Bad, WC, Speisekammer und Technikraum im EG sowie im Bad OG. MDF-Sockelleisten. Im Bad, WC und Technikraum Fliesensockel.
Laminat entsprechend Musterkollektion im Wohn-Zimmer/Esszimmer, MDF-Sockelleisten
Teppichboden entsprechend Musterkollektion in den Zimmern, Teppich-Sockelleisten
Bodenbeläge in Garderobe und Flur; Fliesen oder Teppichboden lt. Beschreibung in den Plänen
Fußbodenbau EG
Bodenbelag s. Pos. Bodenbeläge
schnelltrocknender Estrich ca. 50 mm (bei Fußbodenheizung in den jeweiligen Räumen ca. 65 mm)
Wärmedämmung aus PS-Hartschaumplatten gemäß DIN 100 mm (bei Fußbodenheizung, in den jeweiligen Räumen 90 mm)
Feuchtigkeitssperre nach DIN (nur bei Bodenplatte)



# 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)

---

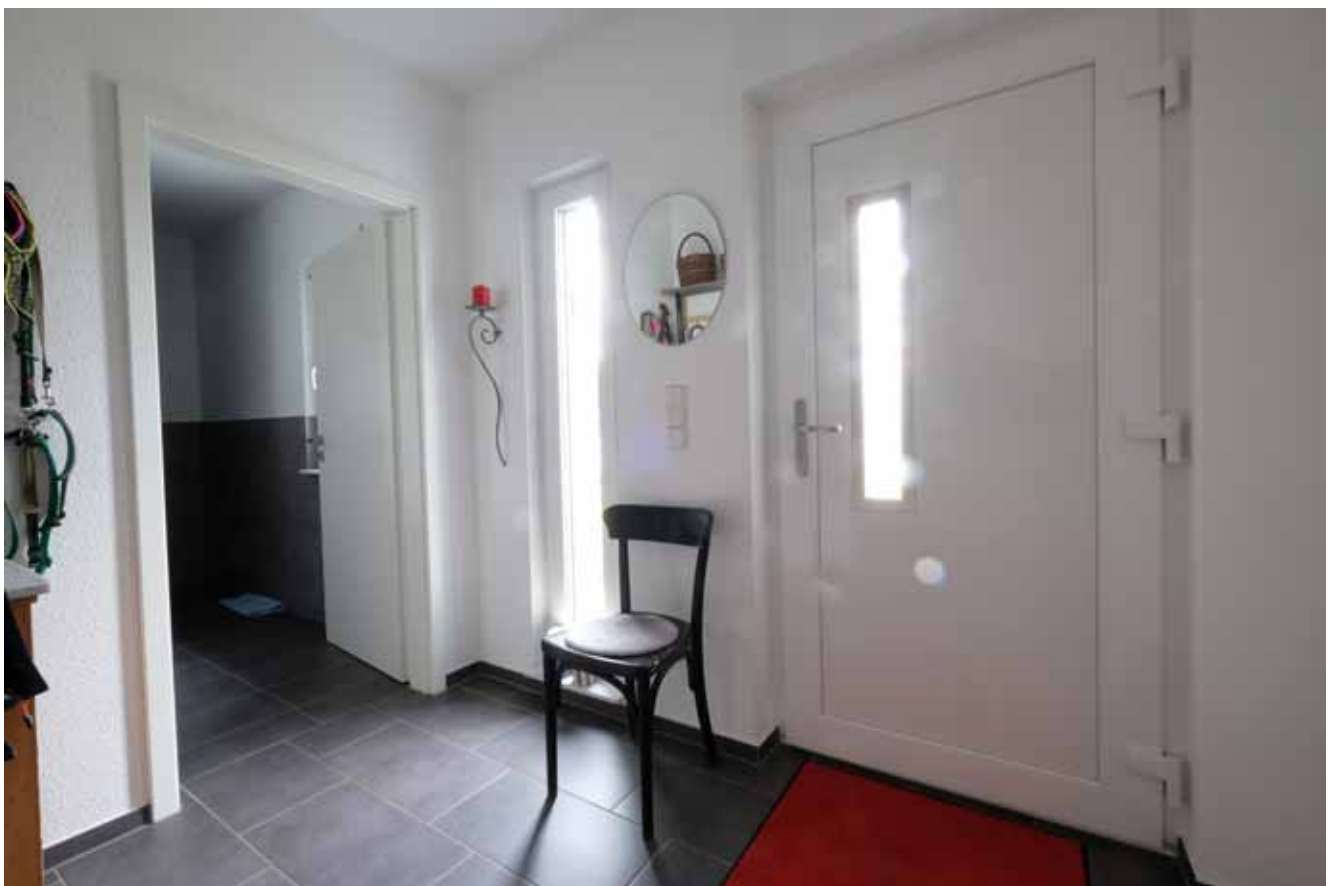


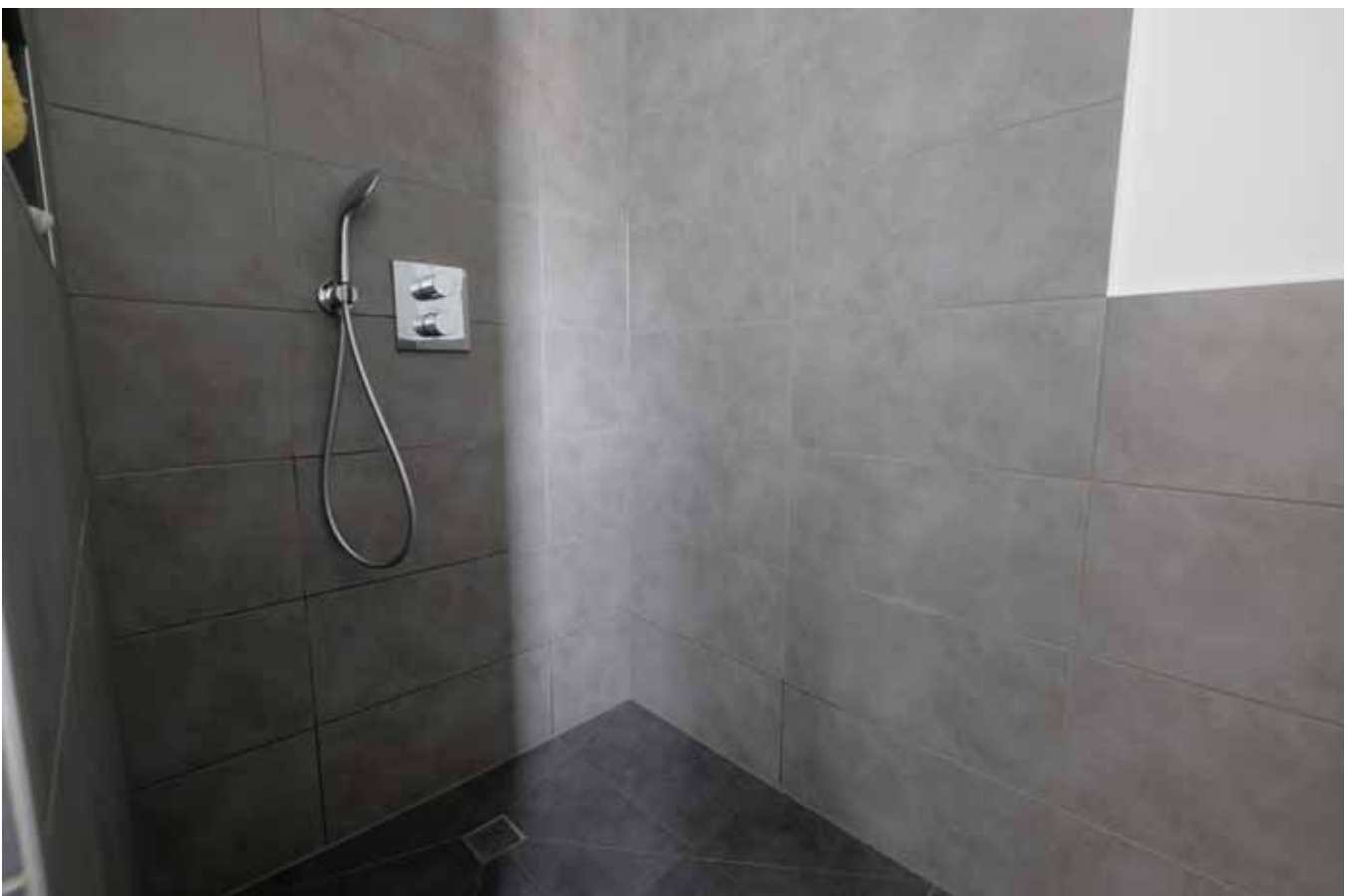
# Waldfried Schmidt Immobilien

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)









# 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)

---



# Waldfried **Schmidt Immobilien**

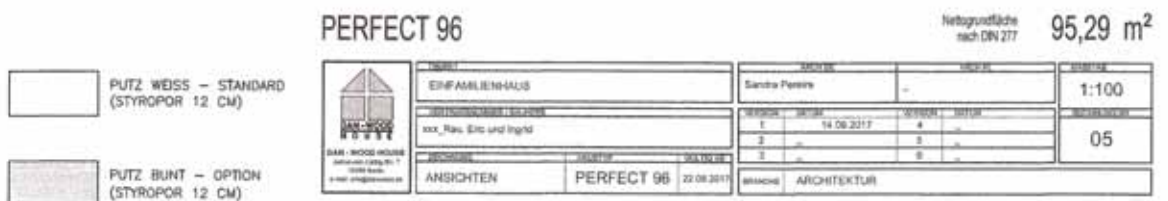
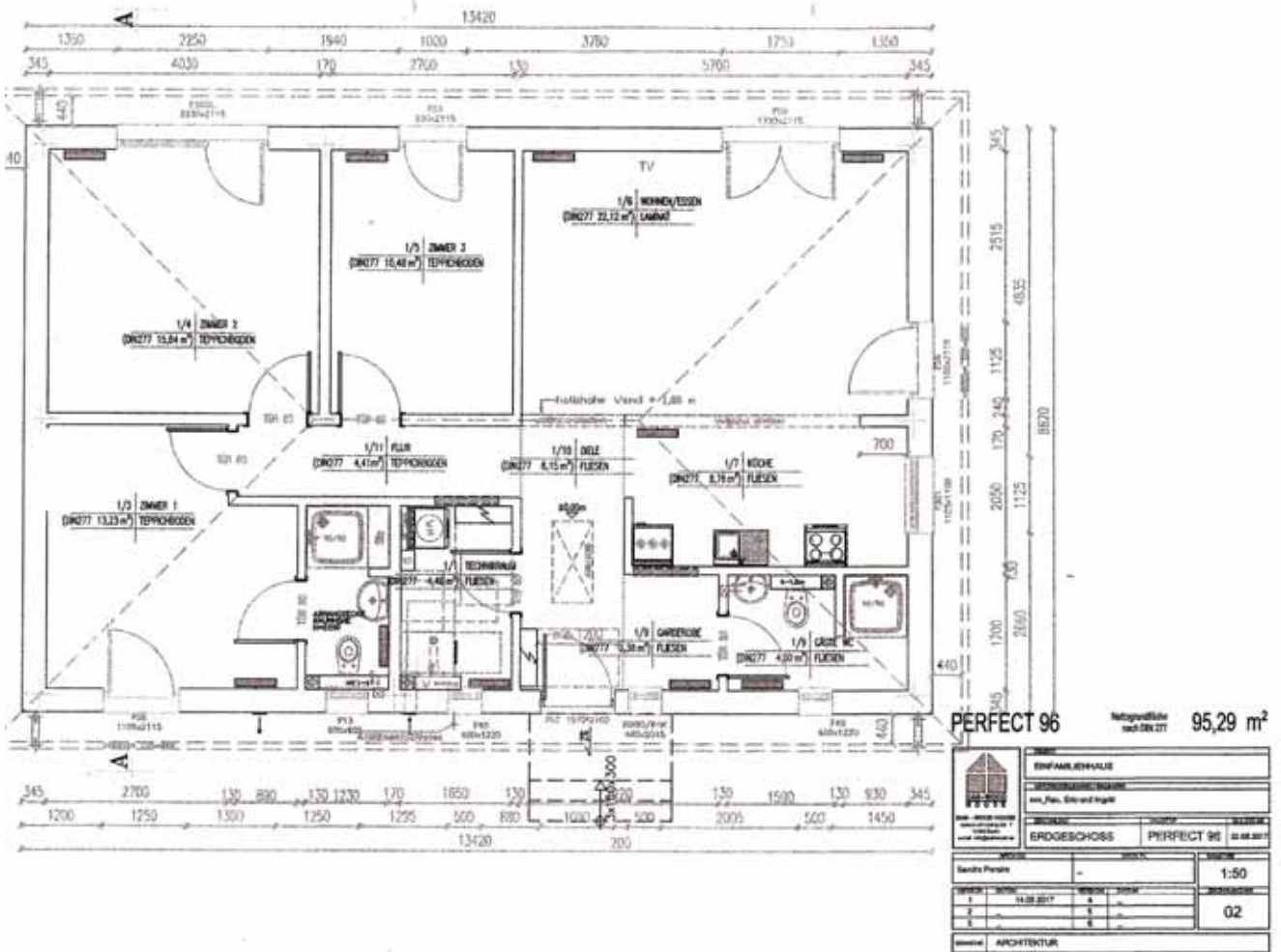
Lerchenweg 1/1 · 75387 Neulach · Telefon 07053/6011 · Fax 07053/6013  
Internet: [www.waldfriedschmidt-immobilien.de](http://www.waldfriedschmidt-immobilien.de) · E-Mail: [info@waldfriedschmidt-immobilien.de](mailto:info@waldfriedschmidt-immobilien.de)

---



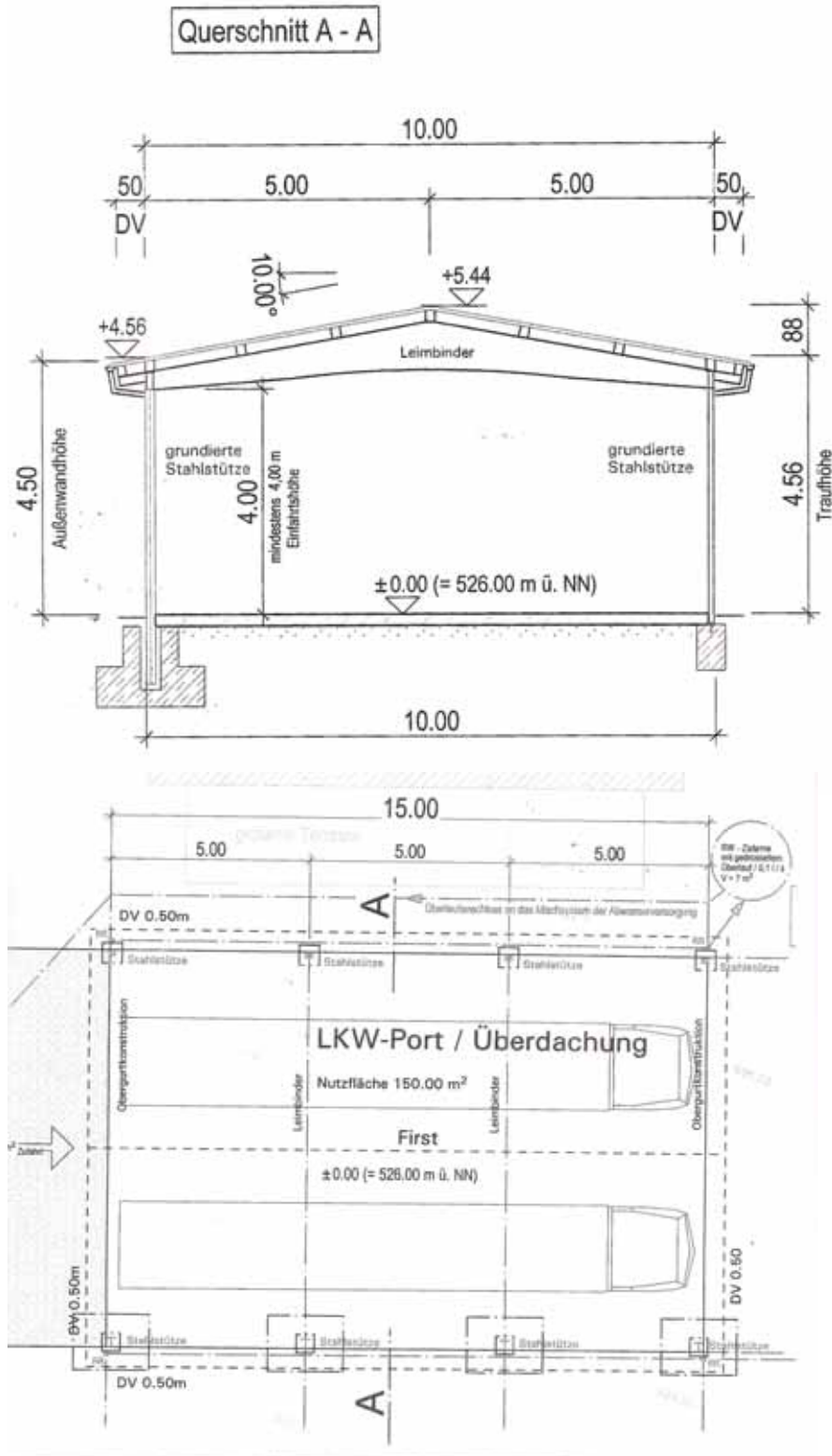
# Waldfried Schmidt Immobilien

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



Grundriss und Seitenansicht Haus





## LKW-Port



## Lageplan

### 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

