

EXPOSÉ – Referenznummer

0105 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:

Vom bergseitig liegenden Haus aus, bietet sich Ihnen ein atemberaubender Panoramablick hinunter auf die malerisch im Tal liegende Kurstadt. Im Reiseprospekt vielleicht, werden Sie sagen. Selbstredend: Wir können Ihnen den Geheimtipp sogar präsentieren.

5-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG IN HERRLICHER HANGLAGE VON BAD-WILDBAD

Zur Traumaussicht gibt es natürlich auch die passende ca 130 m² große Wohnung. 5 Zimmer, ein Bad mit WC, sowie die Küche. Ihr neues Zuhause liegt im EG eines 1965 erbauten Zwei-Familien-Hauses und wurde von 2009 an fachmännisch ausgebaut und instand gehalten. Eine Doppel-Garage gehört mit zum Angebot. Sie werden begeistert sein. Auch vom günstigen Preis: **178.000.- €**

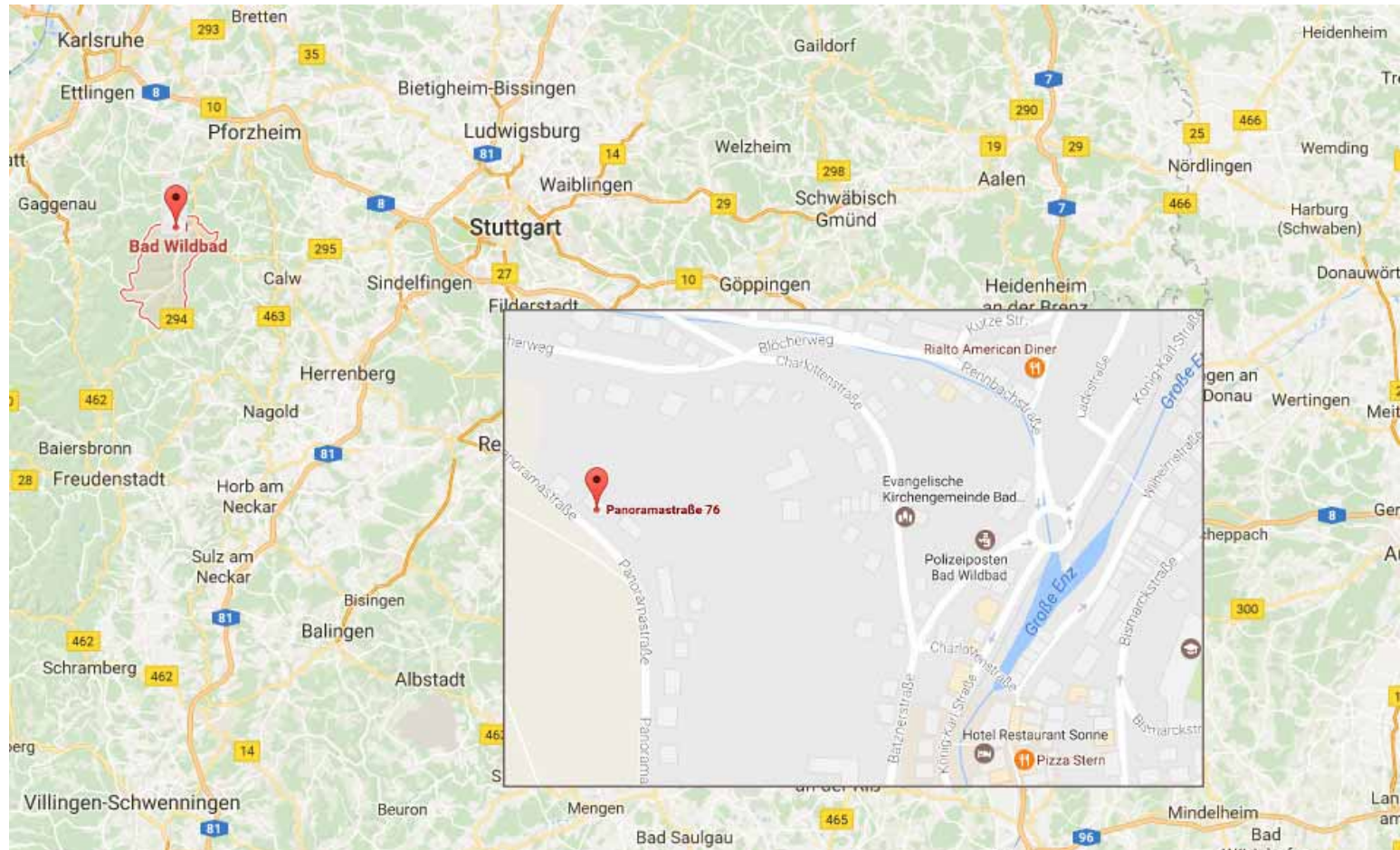
Vielleicht bald Ihre neue Anschrift (?)

Familie
Heinz Mustermann
Panoramastraße 76
75323 Bad Wildbad

Ihre neue Immobilie im Bild.



Auf der Karte:



Bad Wildbad ist eine Kurstadt im nördlichen Schwarzwald, gehört zum Landkreis Calw und liegt im Tal der Enz, einem Nebenfluss des Neckars.

Bereits seit dem 15. Jahrhundert ist die Gemeinde als Kurort bekannt. Das Ortsbild wird vor allem durch herausragende Beispiele der Kurarchitektur des 19. und frühen 20. Jahrhunderts geprägt.

- ▲ *Palais Thermal*, 1847 als *Graf-Eberhard-Bad* erbaut (Fürstenbäder, Maurische Halle, moderne Anbauten)
- ▲ *Vital Therme* (früher Thermalbewegungsbad) mit Innen- und Außenbecken, Saunabereich und Liegewiese
- ▲ *Sana Kliniken Bad Wildbad* mit den Fachbereichen Orthopädie, Rheumatologie und Innere Medizin sowie dem Neurologischen Rehabilitationszentrum Quellenhof.
- ▲ *Forum König-Karls-Bad* als Haus des Gastes mit Vortrags-, Lese- und Veranstaltungsräumen
- ▲ *Kurhaus* mit Kursaal für Konzerte und Tanzveranstaltungen
- ▲ *Königliches Kurtheater*, im Juli 2014 nach jahrelanger Renovierung wiedereröffnet
- ▲ Baumwipfelpfad und Sommerbergbahn

Der Kurpark wurde 1699 angelegt und seitdem immer wieder erweitert. Das weitläufige Wegenetz erstreckt sich rund 1,5 km beidseits der Enz.

Auf ein breit gefächertes Warensortiment können sie in den vielen Geschäften des Kurortes zurück greifen.

Bad Wildbad verfügt über alle herkömmlichen Schulformen. Das Abitur kann auf dem Enztal-Gymnasium abgelegt werden. Die Fünf-Täler-Schule in Calmbach (ehemals Goßweilerschule bzw. Realschule Calmbach) bündelt die Schulformen der Grund-, Werkreal und Realschule. Die Wilhelmschule in Bad Wildbad ist eine zweizügige Grundschule. Außerdem gibt es die Grundschule Oberes Enztal und die Goßweiler Förderschule Calmbach. Bad Wildbad verfügt zudem im Gebäude der 2004 stillgelegten Kurklinik seit 2007 über einen von drei Standorten der Landesakademie für Fortbildung und Personalentwicklung an Schulen des Landes Baden-Württemberg. Am Standort Bad Wildbad finden hierbei vor allem die Fortbildungen für Allgemeinbildende Schulen und Sonderschulen statt.

Der Kurort ist durch die Linie **S 6** der Stadtbahn Karlsruhe, die von der Albtal-Verkehrs-Gesellschaft betrieben wird, an das Schienennetz angeschlossen. Die Stadtbahn fährt auf der Strecke der Enztalbahn bis Pforzheim und wird teilweise als **S 5** nach Karlsruhe/Wörth am Rhein bzw. Bietigheim-Bissingen durchgebunden. Mit dem Auto erreichen Sie die Ballungsräume Stuttgart-Sindelfingen und Karlsruhe, Pforzheim im Zeitraum von 1 bis 2 Stunden.

Die Lage:

In herrlicher Hanglage, direkt an den Wald grenzend, liegt die Wohnung in ruhiger und sonniger Umgebung oberhalb des Ortes und bietet einen traumhaften Panoramablick hinunter auf die Kurstadt.

Die Wohnung:

Ihr neues ca. 130 m² großes Zuhause befindet sich im EG eines 1965 erbauten Zwei-Familien-Hauses und wurde von 2009 an fachmännisch ausgebaut und instand gehalten.

Sie betreten das Haus von der Hangseite her und gelangen durch den Flur direkt in den großzügig gestalteten Ess-/und Wohnbereich. Durch die helle, talseitig liegende, breite Fensterfront, können Sie schon von hier aus Ihre exklusive Aussicht genießen.

Linkerhand gelangen Sie zum ebenfalls talseitig liegenden Schlafzimmer und im weiteren zum auf derselben Flucht liegenden Badezimmer und einem weiteren, beliebig nutzbaren Wohnraum.

Die Küche finden Sie in der rechts liegenden Hausebene. Daran anschließend können Sie noch ein kleines Arbeitszimmer nutzen.

Sie werden von Anfang an den nach vorne liegenden Balkon, an welchen sich unmittelbar die Terrasse anschließt, lieben. Eine schönere Aussicht werden Sie vermutlich im ganzen Ort nicht mehr finden.

Bleibt zu guter letzt noch, die dem Gebäude hangseitig vorgelagerte Doppelgarage. Ein kompaktes und wunderschönes Gesamtwohnpaket, welches Sie begeistern wird.

Instandhaltungen 2009 bis 2017

2017

April 2017	Bauarbeiten	Erneuerung Haustürrvorplatz Pflaster und Abfluß
März 2017	Küche	Neuer Geschirrspüler Siemens

2016

Aug./Sept. 2016	Schreinerarbeiten	Holzdecke, Glasschiebetür, Türen Schlaf- und Gästezimmer, Tür Diele
	Trockenbau	Bad, Flur, Schlaf- und Gästezimmer

	Elektroarbeiten Sanitärarbeiten Fliesenarbeiten Rolladen Sanitärarbeiten	Badumbau Badumbau und Einrichtung Badumbau Rolladenmotore Küche, Speicher und Batterie
Mai 2016		
2015		
September 2015	Türen	Türe ersetzt
Februar 2015	Elektroarbeiten Malerarbeiten Fensterbau	Rolladenanschlüsse, neue Schalter Außenwände mit Mineralclimaplatten Maler und Tapezierarbeiten Fenster und Balkontür mit Rolläden elektrischj Kunststoff weiß mit 3xIsolierglas
Mai 2015	Bauarbeiten Elektroarbeiten	Sanierung Garage innen und vorne. Einbau eines Elektr. Sektionaltors Neuinstallation Garage und Außenlampe
2014		
Diverse	Bauarbeiten Elektroarbeiten	Neugestaltung Wohn- Esszimmer Rolladenanschluß Küche, Inst. Gartenhütte
2013		
September 2013	Flaschnerarbeiten Gartenhaus Bauarbeiten Metallbau Holzbau	Erweiterung und Generalsanierung Terrasse Blockbohlenhaus mit Freisitz Erweiterung und Generalsanierung Terrasse Terrassengeländer aus Edelstahl Erweiterung Terrasse um 15 qm (Eigenleistungen 180 Std,)
November 2013	Fensterbau	Fenster, Küche, Büro und WC Küche mit Schiebfenster und elektr. Rolläden
Juni 2013	Bauarbeiten	Sanierung Außentreppe
2012		
März 2012	Fensterbau	Fenster und Türelement Esszimmer in Kunststoff weiß 3xIsolierglas elektrische Rolläden Schiebetürelement Kunststoff weiß mit elektr. Rolläden und Außenschloss
2009		
September 2009	Elektroarbeiten Sanitärarbeiten Fliesenarbeiten Küchenstudio Trockenbau Elektroarbeiten Holzbau Malerarbeiten	Erneuerung Bereich Küche, Außenanlagen, Bad Gäste WC erneuert Gäste WC erneuert Neue Küche mit E-Geräten Trennwand Wohnzimmer-Büro Laminat Schlafzimmer, Gästezimmer, Flur Div. Elektroarbeiten Sichtschutz Terrasse Maler-, Tapezier- und Putzarbeiten

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



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



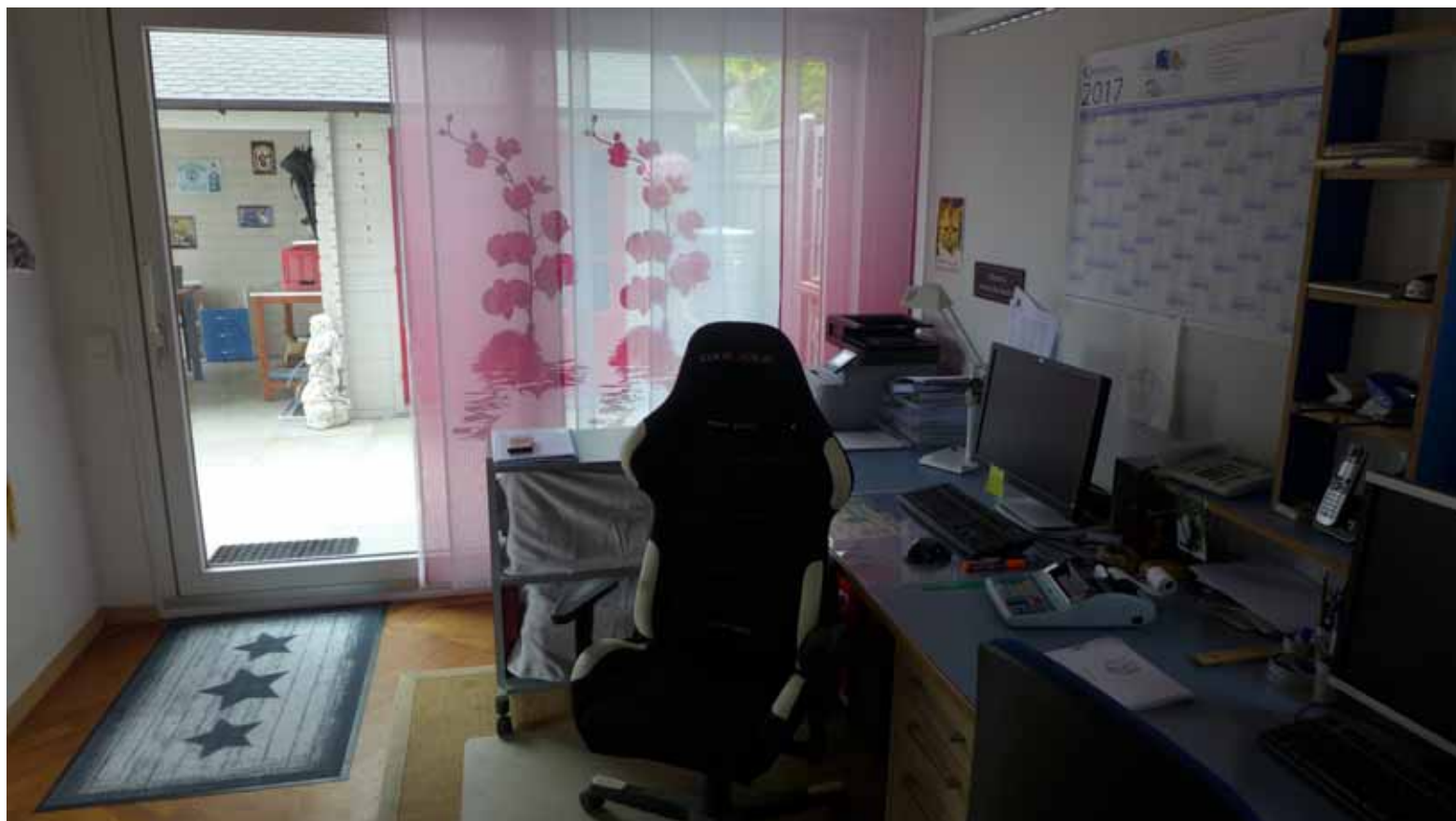
Waldfried Schmidt Immobilien

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



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



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



Waldfried Schmidt Immobilien

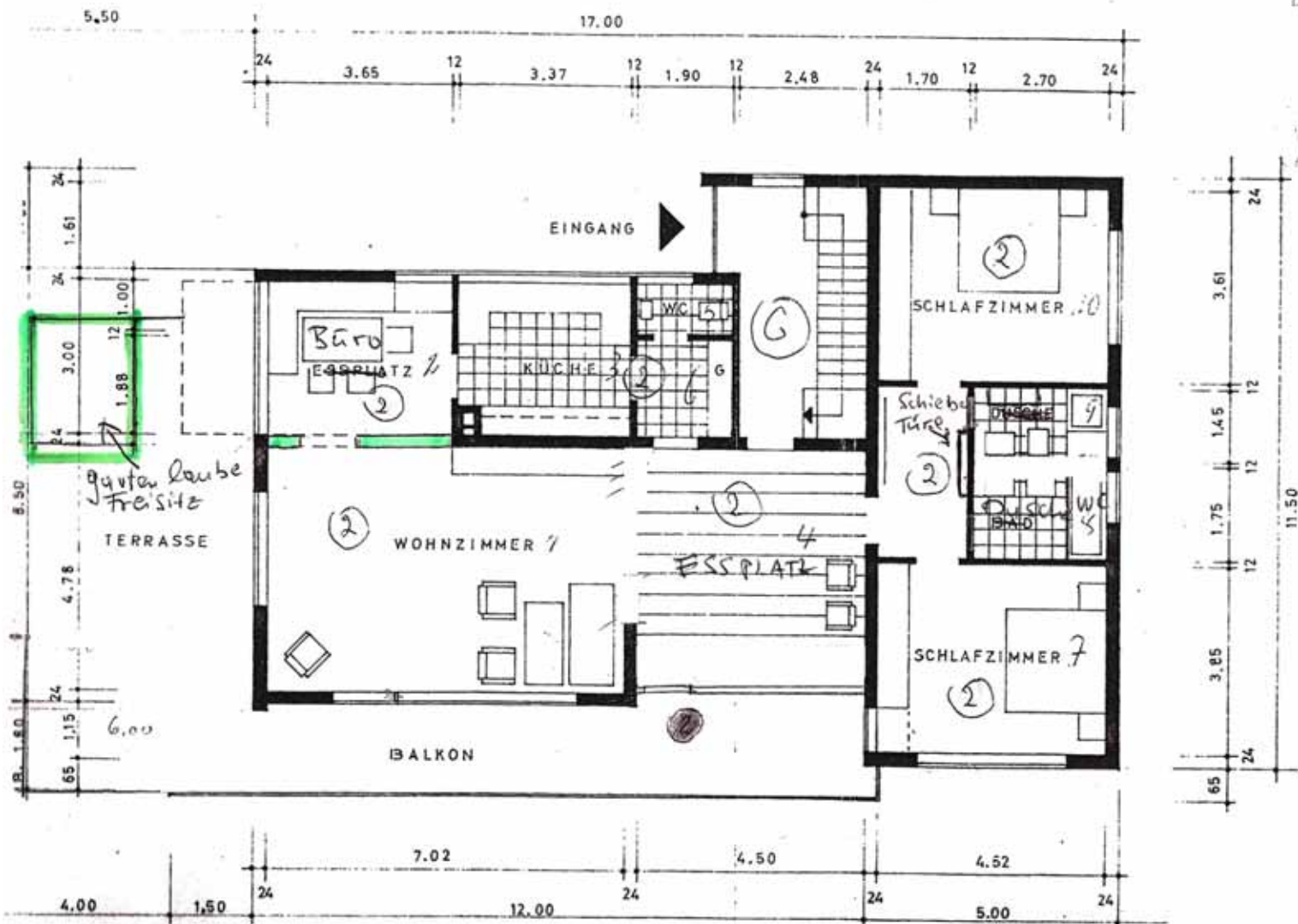
Lerchenweg 1/1 · 75387 Neulach · Telefon 07053/6011 · Fax 07053/6013
Internet: www.waldfriedschmidt-immobilien.de · E-Mail: info@waldfriedschmidt-immobilien.de



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





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