

EXPOSÉ – Referenznummer

0306 WS 2015

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

Darüber haben wir am Telefon gesprochen:

!!! Schluß mit den Luftschlössern !!! Sie benötigen schon lange ein grundsätzliches Zuhause für sich und ihre Familie. Kein Problem! In ausgesuchter Wohnlage, am Rande von Wildberg liegt ihr neuer Lebensmittelpunkt.

EINFAMILIENHAUS IN WILDBERG WÄCHTERSBERG

Das 1976 in Massivbauweise erstellte Haus befindet sich auf einem 611 m² großen Grundstück und hält auf 2 Etagen ca. 160 m² Wfl. für Sie bereit. Eckdaten: **UG** – 2 Zimmer, eine Sauna, eine Dusche. **EG** – 1 Wohn- u. Kaminzimmer, eine Barküche, 1 Esszimmer, 1 Schlafzimmer mit Ankleidezimmer, 1 Bad. Der schöne Garten und eine Doppelgarage runden das umfangreiche Wohlfühlangebot angenehm ab. Kleinere Schönheitsreparaturen sind notwendig. Ihr Wohlfühlpreis: **285.000,- €**

Vielleicht bald Ihre neue Anschrift

Heinz Mustermann
Sulzer Straße 96
72218 Wildberg-Wächtersberg

Ihre neue Immobilie im Bild.



Das Umfeld:

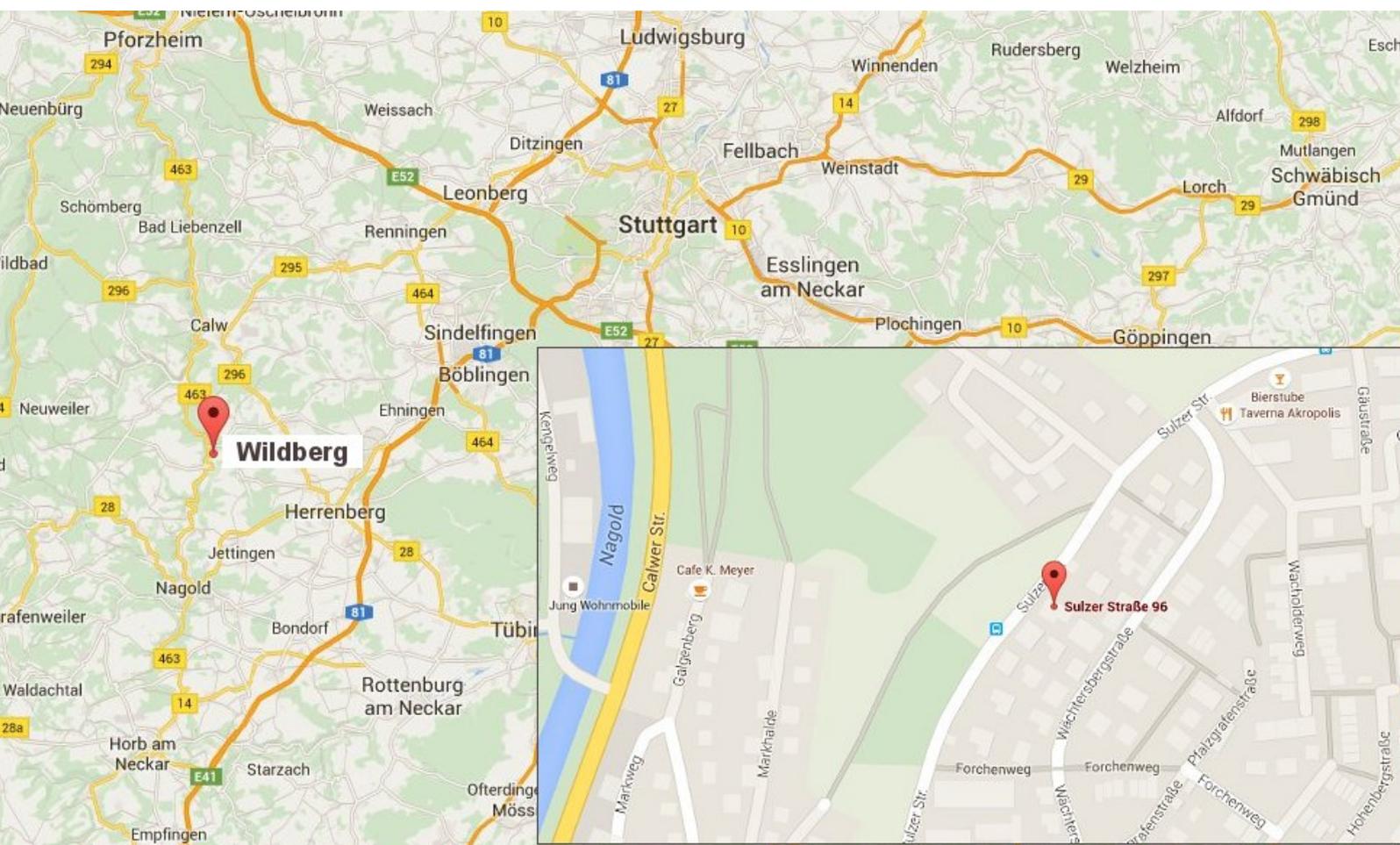
Der Luftkurort Wildberg befindet sich zwischen 350-630 m ü. M., am Rand des nördlichen Schwarzwalds und hat mit seinen Teilorten Gültlingen, Sulz am Eck, Effringen und Schönbronn zusammen insgesamt etwa 10.300 Einwohner. Die frühere Oberamtsstadt kann auf eine reiche Geschichte zurück blicken. Viele der historischen Fachwerkgebäude im Städtchen geben darüber auch heute noch Auskunft. Bekannt geworden ist Wildberg allerdings als Schäferlaufstadt. Als eines der wenigen historischen Heimatfeste des Schwarzwalds wird der Schäferlauf regelmäßig alle zwei Jahre gefeiert. Der örtliche Einzelhandel ist gut sortiert, so daß die täglichen 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 drei ärztliche Praxen, eine Zahnarztpraxis, sowie die mobilen sozialen Dienste sichergestellt.

Für die jüngsten Gemeindemitglieder bietet der Ort auf die einzelnen Ortsteile verteilt 4 Kindergärten an. Die Stadt verfügt zudem über eine Haupt- und Realschule welche im "Bildungszentrum Wildberg" zusammengefasst sind. Außerdem gibt es in der Kernstadt und den Ortsteilen Effringen, Sulz am Eck und Gültlingen jeweils eine Grundschule.

Die Gemarkung liegt inmitten eines herrlichen Waldgebietes und bietet vor allem auf den Hochflächen reizvolle Landschaften und Ausblicke. Ideal für alle die gern wandern oder Fahrrad fahren. Natürlich bietet Wildberg auch dem Sportler mit seinen Sportplätzen, 1 Tennisplatz, 1 Minigolfanlage und mehreren Sportvereinen genügend Anlaufstellen für die Ausübung seines Hobbys.

Die Stadt ist durch die Nagoldtalbahn an das überregionale Streckennetz der Deutschen Bahn angebunden. Über die an Deckenpfronn und Gärtringen vorbei führende Landstrasse L357 sowie die L358 über Sulz am Eck und Herrenberg ist die A81 und somit der Großraum Stuttgart in kürzester Zeit erreichbar. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter: <http://www.wildberg.de>



Die Lage:

An der ins Tal führenden Durchgangsstraße, befindet sich das Objekt am Rande des gepflegten und bergseitig liegenden Stadtteiles Wächtersberg, am östlichen Ortsende von Wildberg. Genießen Sie die Nähe zur Natur und nutzen die Gelegenheit um im angrenzenden Erholungs- und Freizeitgebiet Wächtersberg oder der walddreichen Umgebung Spazieren zu gehen, Sport zu treiben oder einfach nur auszuspannen. Bis zur nächstgelegenen Bushaltestelle (Wildberg - Sulzer Straße) sind es ca. 50 Meter.

Wirtschaftsregion – Verkehrsstruktur:

Die Wirtschaftsregion Nordschwarzwald ist im Herzen von BW verkehrsgünstig an der Achse Stuttgart-Pforzheim-Karlsruhe, sowie an der Achse Stuttgart-Bodensee-Zürich gelegen und somit Teil einer der wirtschaftsstärksten Metropolregionen in Europa. Die Nähe zum Dreiländereck Deutschland-Frankreich-Schweiz schafft beste Standortvoraussetzungen. Die Region mit ihren 4 Kreisen und 70 Kommunen ist mit 5 Anschlüssen an die Autobahn A8 (Karlsruhe-Stuttgart) und 2 Anschlüssen an die A81 (Heilbronn-Bodensee) angebunden. Die internationalen Flughäfen Stuttgart, München, Frankfurt und Straßburg sind in weniger als einer bis maximal 2 Autostunden erreichbar.

Das Objekt:

Das Haus wurde 1976 auf einem 611 m² großen Grundstück in massiv, Mauerwerk und Beton erbaut und erstreckt sich über 2 Geschossebenen. 1991 Aufbau eines Satteldaches. Der das Haus umgebende, Garten, ist im hinteren Hausbereich z. T. mit Hecken umgrenzt.

Das Obergeschoss:

Ins Haus gelangen Sie über den Eingangsbereich auf Höhe des ca. 129 m² großen Obergeschosses. Über eine kleine Diele sind das rechts liegende ca. 55 m² große Wohnzimmer, das links liegende ca. 22 m² große Schlafzimmer mit Ankleide und die im vorderen Bereich befindliche ca. 23 m² große Küche mit Wirtschaftsraum zu erreichen. Die großen Panoramafenster im Wohnzimmer bieten einen herrlichen Blick hinunter ins Tal. Ein weiteres Schmuckstück im Wohnbereich ist der offene Kamin. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie außerdem direkt auf den großen Balkon. Im weiteren befindet sich das ca. 8 m² große Badezimmer ebenfalls auf dieser Geschossebene.

Die Bodenbeläge im OG bestehen aus Fliesen, und Textil. Weitere Materialien: Tapeten und Holzpanelendecken.

Das Untergeschoss:

Im teilunterkellerten Untergeschoss befinden sich 2 Zimmer, 1 Sauna, 1 Bad mit Dusche, die Haustechnik, (u.a. Heizraum/Raum für die Öltanks) und 1 Abstellraum. Die Wohnfläche auf dieser Geschossebene beträgt ca. 30 m²:

Sanitäre Einrichtungen: UG: Bad mit 1 Dusche, 1 Stand WC Spülkasten, 1 Waschtisch. – EG: Bad mit 1 Dusche, 1 Badewanne, 1 Stand WC mit eingebautem Spülkasten, 2 Waschtische, WC mit 1 Stand WC mit Spülkasten und Handwaschbecken.

Fenster/Türen: Isolierverglaste Holzfenster, Holztüren furniert bzw. gestrichen, Nurglastüren.

Die Heizung:

Bei der Heizung handelt es sich um eine zentrale ölbefeuerte Warmwasserheizung, Konvektoren, Plattenheizkörper. Der Brenner wurde 1994 erneuert, die Kessel im Jahr 2000. Energieausweis: Bedarfsausweis | 194,4 kWh(m²a)

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

Die Garage:

Die Garage befindet sich im vorderen Hausbereich direkt an der Straße und bietet Platz für 2 Fahrzeuge.



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





Bitte beachten!

Instandsetzungsbedarf:

Witterungsbedingte Schäden bei Flachdach Bungalow in Teilbereichen der Fassade.

Außenputz an 2 Stellen lose. (Kostenvoranschlag liegt vor: 3.300,- EUR netto).

Ölgeruch im UG. 1 Kunststofftank am Einfüllstutzen beschädigt. Erneuerung der 6 Tanks. (Kostenvoranschlag liegt vor: 4.980,- EUR netto).

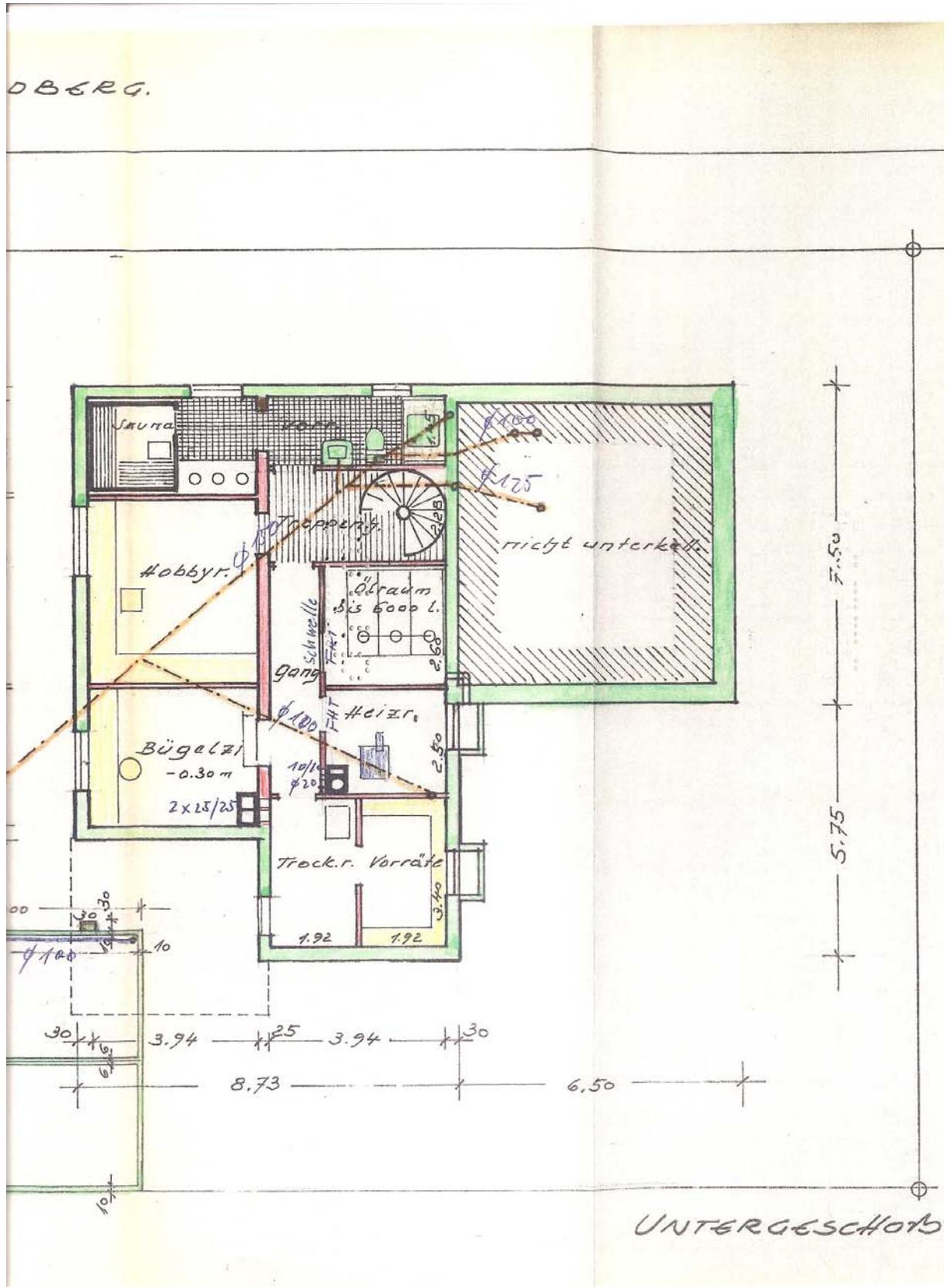
Durch den nachträglichen Anbau der talwärts gelegenen Wohnzimmer Erweiterung hat sich eine Tragestütze ca. 1-2 cm gesenkt.

Fuge Boden zur Wandstütze. Riß an der Tapete, Decke. Terrasse über der PKW-Doppelgarage.



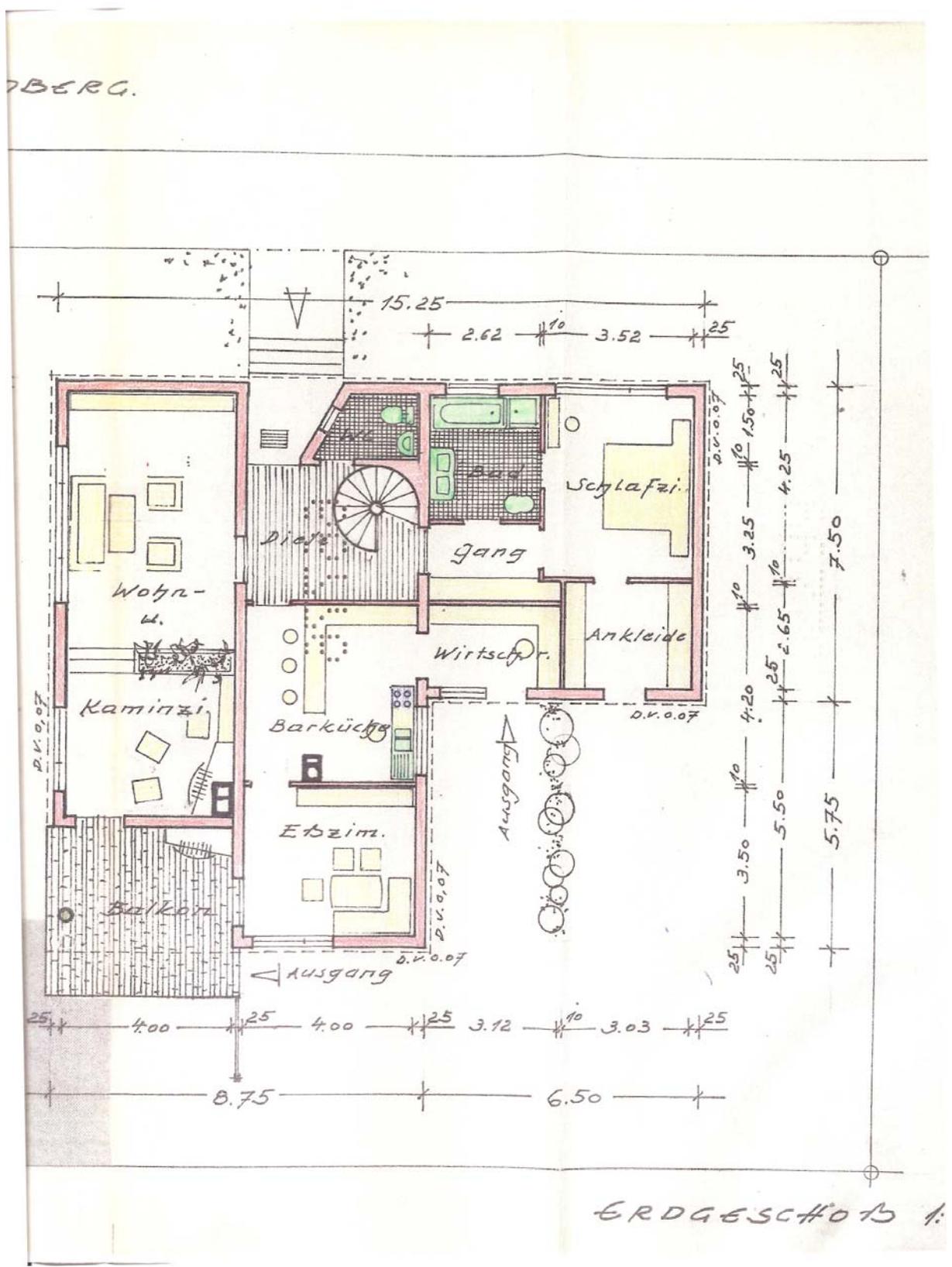
Waldfried Schmidt Immobilien

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



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