

## EXPOSÉ – Referenznummer

0111 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:

Sie renovieren gerne und lieben in die Jahre gekommene Häuser oder suchen einfach ein interessantes Objekt für Ihre Bauplanungen?

### ÄLTERES BAUERNHAUS IN DER ORTSMITTE VON NEUBULACH-OBERHAUGSTETT

Das 3-geschossige Bauernhaus wurde vor 1900 erbaut und besitzt neben einem Anbau, mehrere Stall- und Scheunengebäude, sowie einen Geräteschuppen, welche im Zeitraum von 1900 bis 1980 erbaut bzw. angebaut wurden. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt ca.2.000 m<sup>2</sup>. Es besteht ein erheblicher Sanierungsstau. Ein Abriss der Gebäude und ein Neubau auf dem Gelände ist deshalb denkbar.

**Der Preis: Gutachterausschuß ermittelt: €182.000,00 – dem stimmen wir zu.**

### Vielleicht bald Ihre neue Anschrift (?)

Familie  
Heinz Mustermann  
Hauptstraße 26

**75387 Neubulach-Oberhaugstett**

### Ihre neue Immobilie im Bild.



## Das Umfeld:

Die Gemeinde Oberhaugstett ist ein Stadtteil des heilklimatischen Kurortes Neubulach in der Naturpark-Region Teinachtal/Schwarzwald und liegt auf einem sonnigen Hoch-Plateau (600 m ü. d. M.) mit herrlichen Fernsichten über den Ostrand des Schwarzwaldes bis hin zur Schwäbischen Alb.

Für seine ca. 5400 Einwohner bietet das ehemalige Bergwerkstädtchen, in 5 Teilgemeinden, alles was für eine bodenständig, intakte Infrastruktur notwendig ist. Der örtliche Einzelhandel ist überdurchschnittlich gut sortiert und wird deshalb auch gerne von den Einwohnern der umliegenden Nachbargemeinden frequentiert.

2 Arztpraxen, 1 Zahnarztpraxis, 1 Apotheke und nicht zuletzt der weit über die Grenzen des Bundeslandes hinaus bekannte Therapiestollen für Asthmakranke, garantieren eine ausgezeichnete gesundheitliche Grundversorgung. Die nahe gelegenen Heilbäder, Bad-Teinach, Bad-Liebenzell und Wildbad bieten im weiteren Gelegenheit, seiner Gesundheit Gutes zu tun.

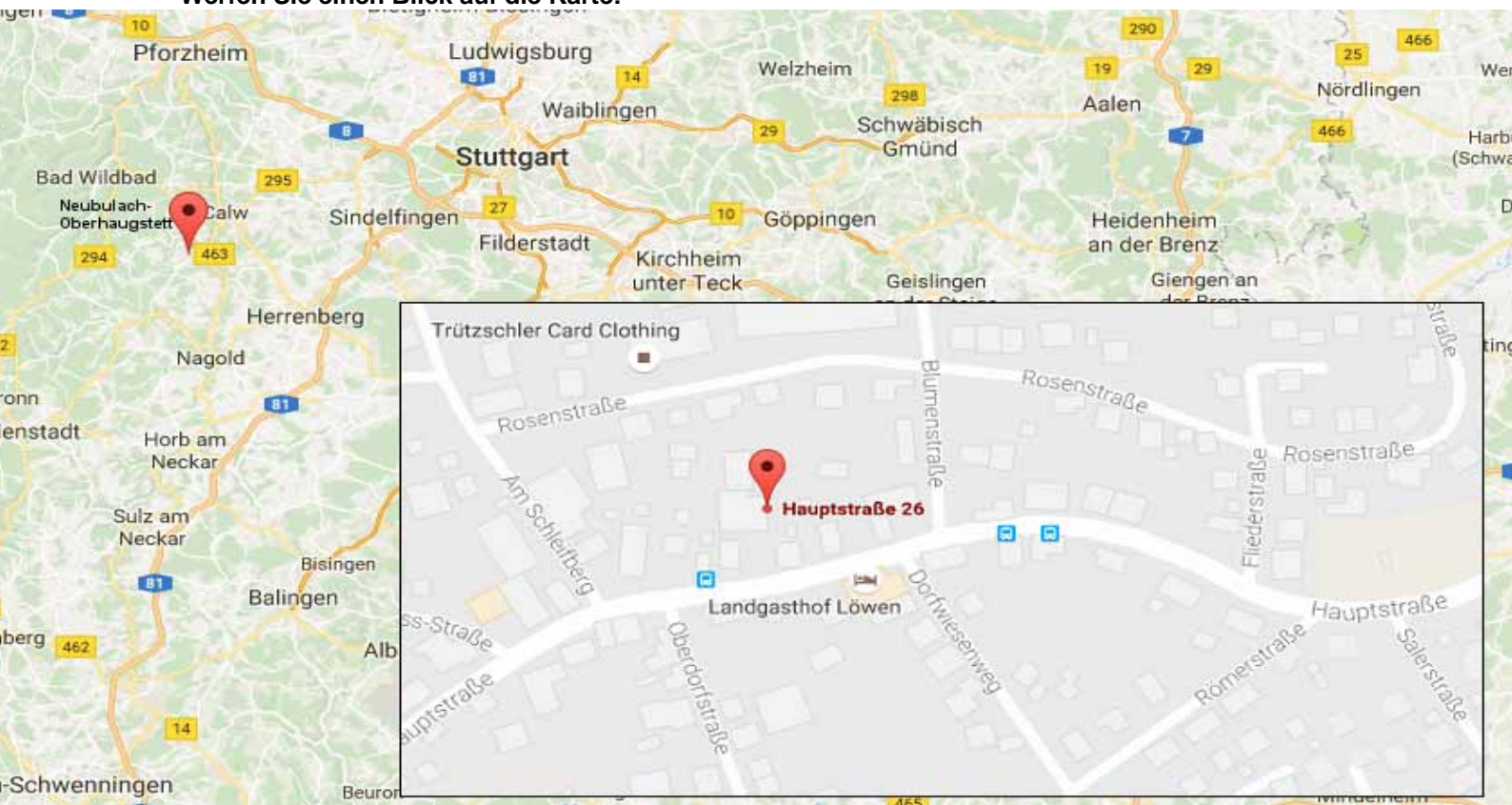
Nichtstörende Industrie, Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungsbetriebe aller Art sorgen für gute Arbeitsbedingungen im "Städle". Der Nachwuchs kann sich entweder in der Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule oder in einer der weiterführenden Schulen in Calw, Nagold, Wildberg, oder Altensteig auf "den Ernst des Lebens" vorbereiten.

Für sportlich aktive hat die Gemeinde: Sportplätze, Sporthallen, Tennisplätze, 1 Reitplatz, 1 Reithalle, 1 Schwimmbad, sowie eine Minigolfanlage im Angebot. Natürlich finden auch Wanderlustige und Radsportbegeisterte zahllose Möglichkeiten, die erholsame Schwarzwaldlandschaft um den Ort herum, auf ausgedehnten Wanderpfaden oder gut ausgebauten Wegenetzen zu erkunden.

Bleibt nicht zuletzt der Freizeitbereich in dem ca. 40 Gruppen und Vereine anbieten, sich auf den Gebieten Sport, Musik, Kultur- und Heimatpflege aktiv zu beteiligen. Die heimische Gastronomie wartet in ihren gemütlichen Gaststätten mit einem überwiegend gutbürgerlich bis gehobenem Speisenangebot auf.

Über gut abgestimmte Busverbindungen ist Neubulach an die Bahnhöfe in Calw und Nagold - in der Weiterführung bis Pforzheim und Horb, sowie die im Bereich der Stuttgarter SSV liegende S-Bahn-Haltestelle Gärtringen, an die Großräume Stuttgart und Böblingen-Sindelfingen angeschlossen. Die regionalen Ballungs- und Wirtschaftsräume sind hiermit auch für nicht motorisierte Einwohner bequem und kurzfristig zu erreichen. (<http://www.neubulach.de>)

## Werfen Sie einen Blick auf die Karte:



## **Die Lage:**

Das ursprünglich und hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Objekt befindet sich etwas zurückgesetzt von der Hauptstraße in der Ortsmitte von Oberhaugstett. Trotz ländlicher Umgebung sind Sie nicht abgeschieden sondern profitieren von der günstigen Lage des Hauses. Ihre Besorgungs- Arzt- oder Behördengänge erledigen Sie im Hauptort Neubulach oder im nahe gelegenen Altensteig, mit dem Auto in wenigen Minuten. Selbst die umliegende, herrliche Schwarzwaldlandschaft liegt nur einen Katzensprung entfernt. Ohne Frage: Ein Lebensmittelpunkt der kurzen Wege.

## **Das Objekt:**

Das 3-geschossige, als Fachwerkbau auf Natursteinsockelwänden ausgeführte Bauernhaus, wurde vor dem Jahr 1900 auf einem 2.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut. 1980 wurde dem Gebäude ein Anbau hinzugefügt. Im Haus befinden sich ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es besteht ein erheblicher Sanierungsstau.

## **Stall- und Scheunengebäude (Gebäude Nr. 2 bis 4):**

Ein direkt ans Haus angebautes Stall-, resp. Scheunengebäude, sowie zwei an dieses Gebäude anschließende Stall- und Scheunengebäude wurden im Zeitraum von vor 1900 bis 1961 erbaut. Auch in diesen Gebäuden besteht ein Sanierungsstau.

## **Stall- und Scheunengebäude ( Gebäude Nr. 5 ):**

Im Jahr 1975 wurde dieses Gebäude direkt an den bereits erbauten Stall- und Scheunenbauten angefügt. Der Unterhaltungszustand ist hier befriedigend. Auf dem Dach des Gebäudes ist eine PV-Anlage montiert. Eigentümer und Nutzer der Anlage ist nicht Eigentümer des Gebäudes. Im Grundbuch ist eine beschränkte Dienstbarkeit bis 2040 eingetragen..

## **Geräteschuppen und Garage:**

Ein freistehender Geräteschuppen mit Garagen wurde im Jahr 1965 gegenüber den Stall- und Scheunengebäuden erbaut. Der Unterhaltungszustand ist auch hier schlecht. An Nutzfläche stehen ca. 140 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

## **Grundstück:**

Ihr Plus in der Hinterhand ist dass 2.000 m<sup>2</sup> große Grundstück. Bei einem Teil- oder Gesamtabriss der bestehenden Gebäude steht Ihnen eine vielseitig bebaubare Fläche zur Verfügung.

# 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](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)

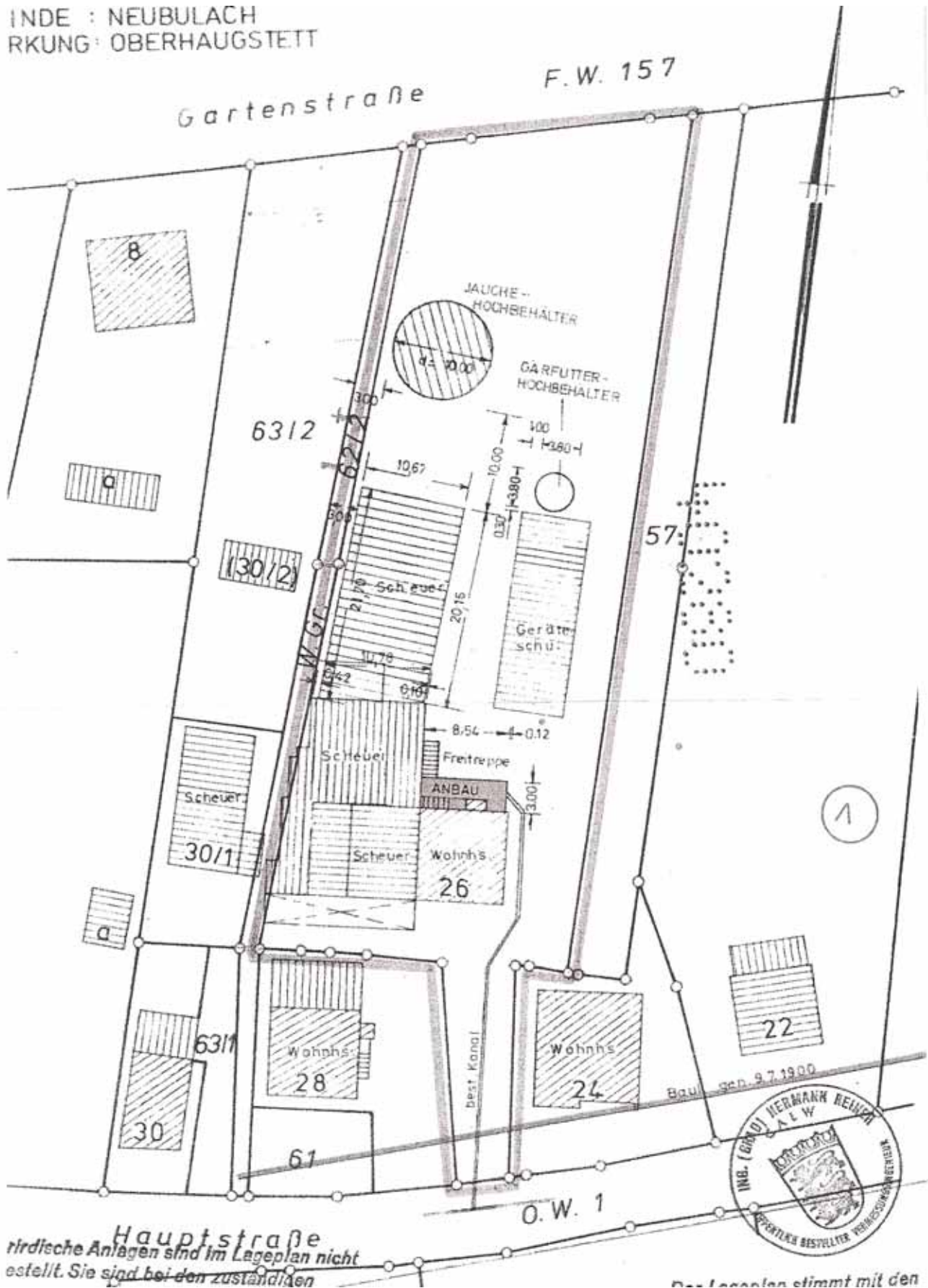
---



# 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

INDE : NEUBULACH  
 RKUNG : OBERHAUGSTETT



**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