

EXPOSÉ – Referenznummer

0102 WS 2021

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

Darüber haben wir am Telefon gesprochen:

Sie können in dieser schönen Immobilie natürlich auch nur wohnen. Mit dem gewissen Blick für das Besondere gestalten Sie hier jedoch für sich und Ihre Familie ein ideales Wohnparadies. Sehr gut geeignet wäre die Immobilie allerdings auch für Interessenten, welche einen Teil des Gebäudes z. B. als Kanzlei, Büro oder Praxis nutzen möchten.

ZWEI-FAMILIENHAUS IN BREITENBERG

In dem 1970 auf einem 687 m² großen Grundstück erbauten Haus, stehen Ihnen im EG ca. 110 m² und im OG ca. 105 m² Wohnfläche mit insgesamt 8 geräumigen Zimmern zur Verfügung. In beiden Geschossebenen befinden sich jeweils eine Küche, ein Bad sowie ein separates WC. Im UG können bei Bedarf 3 weitere Räume zu Wohnzwecken genutzt werden. Jede Menge Platz für zwei Familien oder die kinderreiche Familie. Ebenfalls im UG befinden sich zwei Vorratskeller und ein Lagerraum für das Heizöl. Drei nach Süden liegende Balkone, lassen Sie an sonnigen Tagen Urlaub vom Alltag machen. Für ihre Fahrzeuge können Sie neben dem Haus eine Doppelgarage nutzen. Der große Garten rund ums Haus bietet sich für Hobbygärtner, zum grillen oder für jede Menge weiterer Freizeitaktivitäten an. Der Preis: **320.000,00 EURO.**

Vielleicht bald Ihre neue Anschrift (?)

Familie
Heinz Mustermann
Hauptstraße 88
75389 Neuweiler-Breitenberg

Ihr zukünftiges Haus von außen:



Das Umfeld:

Breitenberg liegt inmitten eines ausgedehnten Wald- und Forstgebietes, auf einer Hochfläche zwischen Enz und Nagold (450 bis 760 m üNN) im nördlichen Schwarzwald. Der Ort ist ein Teil der Gemeinde Neuweiler und ein beliebtes Ausflugs- und Naherholungsziel. Hier finden Sie würzig duftende Nadelwälder, leuchtende Blumenwiesen und idyllische Winkel zum träumen. Ein Stück unverbrauchte Natur, nach der Sie andernorts lange suchen müssen.

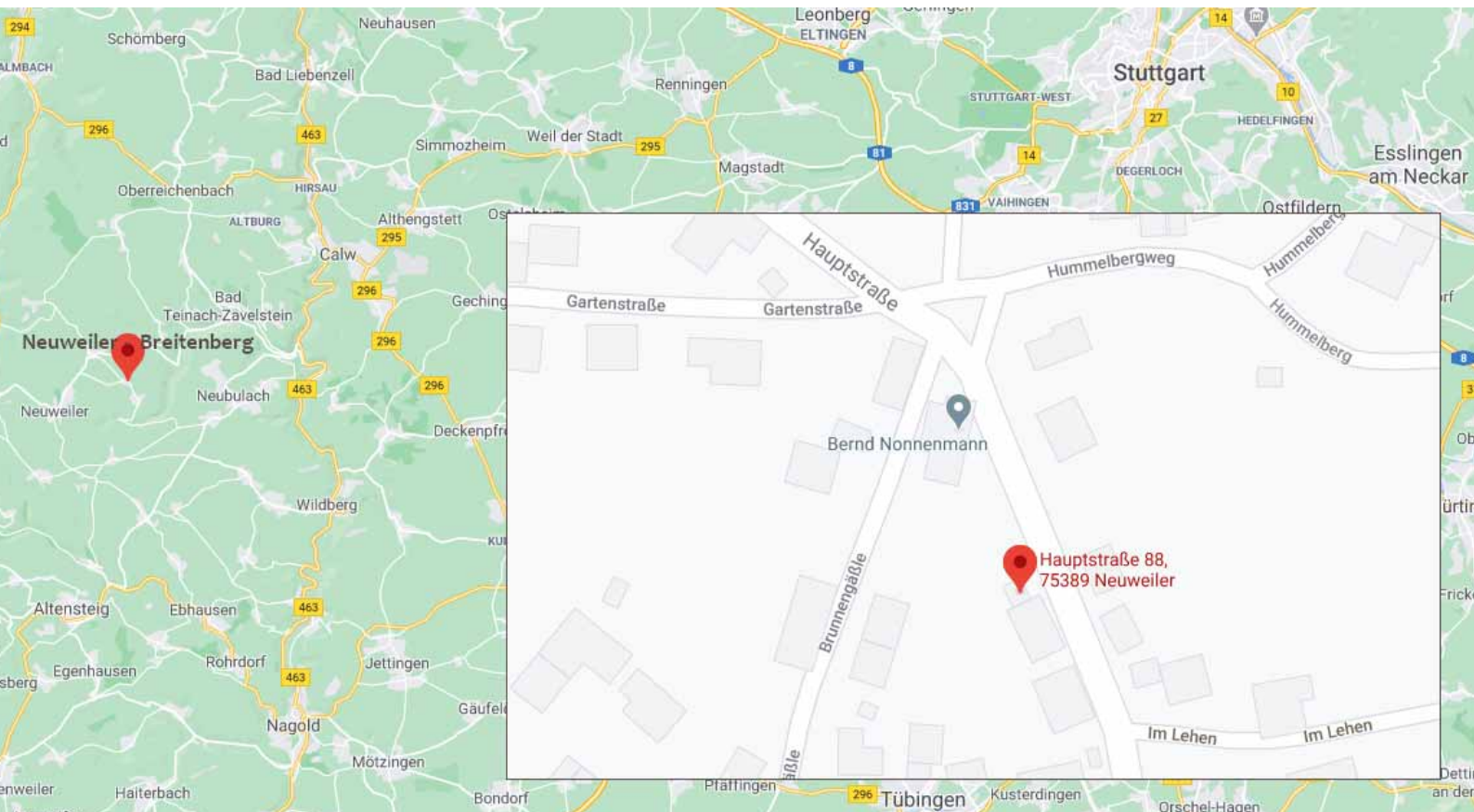
Für Ihre Einkauf bieten sich die umliegenden, bequem mit dem Auto zu erreichenden Gemeinden: Calw, Neubulach, Nagold oder Altensteig an. Die Umstrukturierung von einer landwirtschaftlich geprägten Gemeinde zum dynamischen Gewerbestandort ist in Neuweiler vorbildlich gelungen.

Die Gemeinde verfügt in den Ortsteilen Agenbach, Breitenberg, Neuweiler und Zwerenberg über 4 kommunale Kindergärten. Um die schulische Bildung kümmert sich eine modern ausgestattete Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule. Weiterführende Schulen und Gymnasien befinden sich in den nahen Städten im Landkreis.

Die gesundheitliche Grundversorgung im Ort ist durch 2 allgemeinärztliche Praxen, 1 Kinderarzt, 1 Zahnarzt, 1 Naturheilpraxis sowie die mobilen sozialen Dienste sichergestellt.

Die herrliche Natur rund um den Ort bietet ein ideales Umfeld für Wanderfreudige. In den örtlichen Sportvereinen können Sie sich in den gängigen Sportarten betätigen. Dafür stehen ein Sportplatz, eine Halle, sowie ein Tennisplatz zur Verfügung. Sportschützen finden im örtlichen Schützenverein Betätigungsfelder. Im Winter werden für Skilangläufer, die für klassischen Lauf und Skating präparierte Loipen sowie eine Flutlichtloipe angeboten.

Über gut abgestimmte Busverbindungen ist Breitenberg 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 nichtmotorisierte Einwohner bequem und kurzfristig zu erreichen. Weitere Infos finden Sie im Internet unter: www.neuweiler.de



Die Lage:

Das Objekt liegt in Ortsrandnähe in einer ruhigen Seitenstraße. (keine Durchgangsstraße) Hier stören weder Straßenverkehr oder sonstiger Lärm. Gleich in der Nähe befindet sich ein Kindergarten. Unweit des Hauses beginnen ausgedehnte Wiesen und Felder. Bis zum nahegelegenen Wald sind es nur wenige Minuten. Eine Landschaft wie aus dem Bilderbuch; ideal zum Spazieren gehen, Wandern, Reiten oder Joggen.

Das Objekt:

Im Jahr 1970 wurde das zweigeschossige Haus auf einem ca. 687 m² großen Grundstück erbaut.

Das Erdgeschoss:

Nach dem Betreten des Hauses befinden Sie sich in einer kleinen Diele, von der aus Sie in die ca. 111 m² große Wohnung im EG sowie über eine Treppe in die Räume des ca 105 m² großen Obergeschosses gelangen. Innerhalb der EG-Wohnung liegt linkerhand die Küche. Zur Frontseite hin befinden sich das Ess- und das Wohnzimmer mit einem Kamin, sowie das Schlafzimmer. Von Wohnzimmer aus haben Sie Zugang auf den Balkon. Gegenüber der Küche runden ein weiteres Schlafzimmer, sowie ein Duschbad, das Platzangebot im EG ab.

Das Obergeschoss:

Die ca. 105 m² große Etage hält wie im EG eine Küche, vier Zimmer und ein Badezimmer für Sie bereit. Die beiden großen Räume wirken durch die teilweise vorhandenen Dachschrägen besonders wohnlich.

Das Untergeschoss:

Viel Platz bietet Ihnen das Untergeschoss des Hauses. U. a. ist hier das Lager für das Heizöl untergebracht. Zwei Räume bieten sich für Hobby und Freizeit, ein weiterer als zusätzlicher Wohnraum an. Zwei weitere Zimmer liegen im Anbau des Hauses und können ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Doppelgarage befindet sich neben dem Gebäude.

Heizung:

Mit Heizöl-Einzelöfen.



Esszimmer / EG



Wohnzimmer / EG



Wohnzimmer / EG



Schlafzimmer / EG



Schlafzimmer / EG



Küche / EG



Dusche / EG



Esszimmer / OG



Wohnzimmer / OG



Wohnzimmer / OG



Schlafzimmer / OG



Schlafzimmer / OG



Küche / OG



Bad / OG



Hausgang



Hausgang



Waschküche / Keller



Lager Heizöl / Keller



Keller



Keller



Keller



Keller



Zugang zum Garten



Balkon



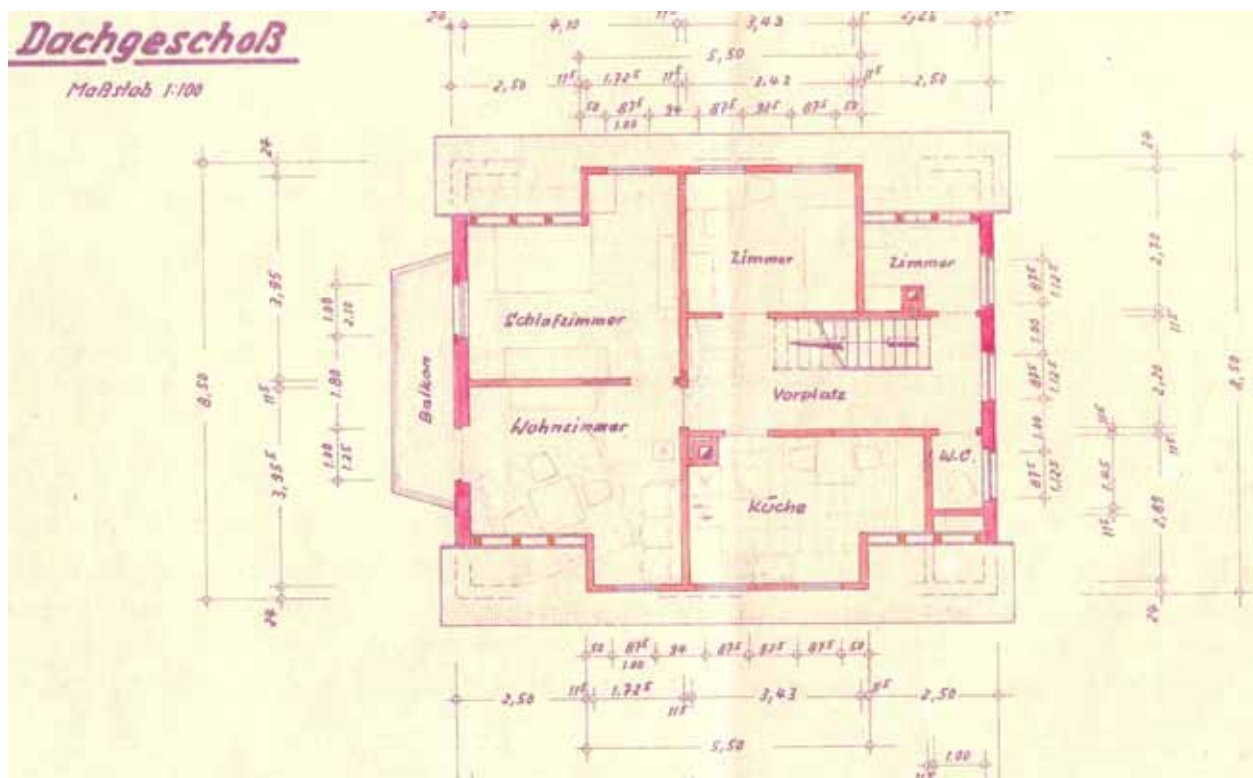
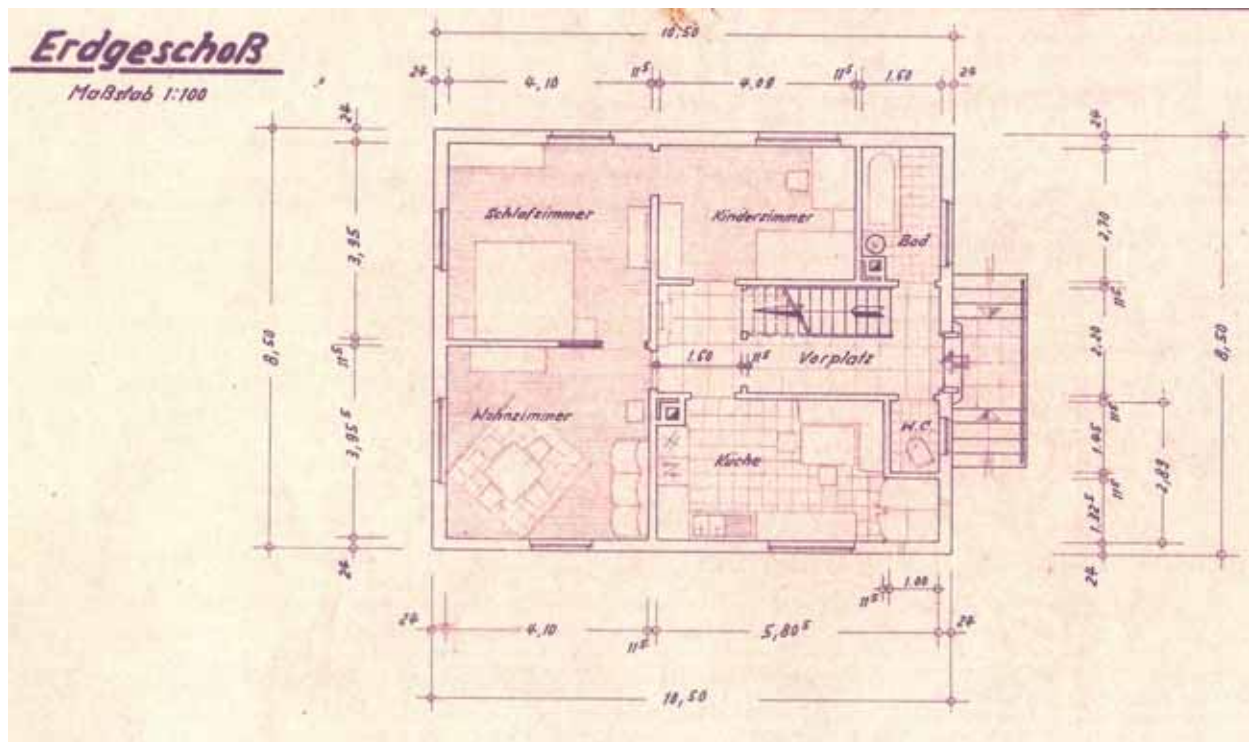
Balkon



Balkon

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