

EXPOSÉ – Referenznummer

0104 WS21

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

Darüber haben wir am Telefon gesprochen:

Sie wollen es sich so richtig gemütlich machen und legen großen Wert auf Modernität und Behaglichkeit? Diese lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung sorgt dabei für die ansprechenden und geschmackvollen Wohlfühlzutaten.

VIER-ZIMMER-WOHNUNG IN CALMBACH

Die im Dachgeschoss eines 2000 erbauten Mehrfamilienhauses liegende Wohnung, bietet Ihnen auf ca. 117 m² Wohnfläche, vier Zimmer, ein Bad, die Küche mit Einbauküche, sowie einen Balkon. Der Aufzug im Haus versteht sich von selbst. Im UG befindet sich der Keller zur Wohnung.

Auch das Umfeld Ihres neues Zuhauses liest sich wie ein WholsWho der kurzen Wege, Bäcker, Metzger, 2 SB-Märkte, 2 Apotheken, Friseur, Bank, Ärztehaus, Kindergarten, die Bus-haltestelle vor dem Haus, sowie die Haltestelle der Enztalbahn, sind innerhalb weniger Minuten fußläufig zu erreichen. Leider besitzt die Wohnung keinen Garagen- oder Stellplatz.

Der Preis für Ihren neuen Lebensmittelpunkt: **310.000,00 EURO.**

Vielleicht bald Ihre neue Anschrift (?)

Familie
Heinz Mustermann
Wildbaderstraße 8
75323 Bad Wildbad - Calmbach



Das Umfeld:

In einem der schönsten und waldreichsten Gebiete des Nordschwarzwaldes liegt der Luftkurort Calmbach auf einer Höhenlage von rund 400 m, am Schnittpunkt von 5 Tälern und 5 Bergrücken. Die Gemeinde ist ein Teilort des weit über die Landesgrenzen hinaus bekannten Kurbades Bad Wildbad, welches zusammen mit seinen 5 Ortsteilen ca. 11.000 Einwohner aufweisen kann.

Die Gemeinde besitzt eine gute Infrastruktur und hält viele ansprechende Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten bereit. Neben den zahlreichen mit dem Kurbad korrespondierenden Heil- und Kureinrichtungen findet sich ein breites Spektrum an Handwerks- und kleineren Industriebetrieben. Naturgemäß bietet das Heilbad eine ausgezeichnete ärztliche Versorgung sowie viele, der Gesundheit zugute kommende, Wellness- und Therapieangebote.

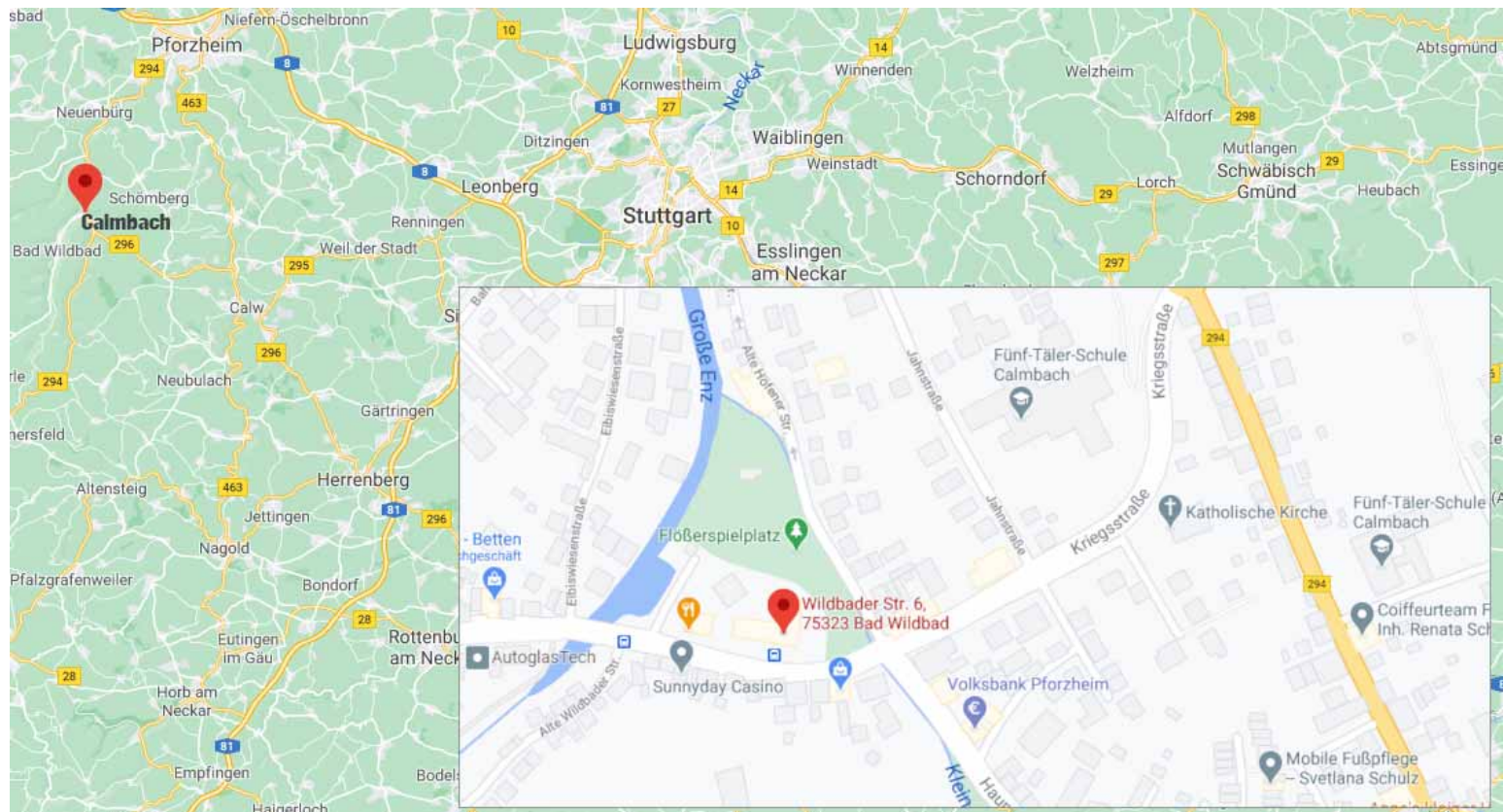
Eine Grund- und Realschule sowie das Enztal-Gymnasium bieten den Kindern alle Möglichkeiten zur schulischen Bildung. Die Kleinsten sind im ortsansässigen Kindergarten ganztägig betreut und rundum gut aufgehoben.

Im weiteren hält der Ort einen bunten Strauß an Freizeitmöglichkeiten bereit: Wandern, Radfahren, Schwimmen im Waldfreibad oder den Thermalbädern Wildbads, Angeln, Veranstaltungen, Kegeln, Minigolf, Besichtigungen. Die Liste bietet für jedes Alter und jedes Interessengebiet eine breite Auswahl.

Calmbach ist durch die Linie S6 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 S5 nach Karlsruhe/Wörth am Rhein bzw. Bietigheim-Bissingen durchgebunden.

Den Großraum Stuttgart ist mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in einer guten Stunde zu erreichen. Internet: <http://www.bad-wildbad.de>

Wildbad-Calmbach auf der Karte:



Die Lage:

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich, direkt an der Wildbader Straße, inmitten des Ortskerns. Das Gebäude grenzt zur Rückseite hin an eine Grünanlage mit einem Kinderspielplatz. Einkäufe sowie kleinere Besorgungen kann man aufgrund der zentralen Lage, in kürzester Zeit fußläufig erledigen.

Das Gebäude:

In der im Jahr 2000 erbauten, viergeschossigen Immobilie liegen im EG 5 Ladenlokale. In den darüber liegenden drei Etagen, befinden sich u. a. Büroräume und 10 Wohnungen. Im weiteren befindet sich ein Aufzug im Gebäude.

Die Wohnung:

Die geräumige, im 1. Dachgeschoss befindliche und ca. 117 m² große Wohnung überzeugt auf Anhieb durch ihr großzügiges Platzangebot. Nach dem Betreten erreichen Sie linkerhand die Wohn- und Essebene. An der Stirnseite dieses Raumes befindet sich der Küchenbereich mit Einbauküche. An der Fußseite des Wohnbereiches gelangen Sie im weiteren auf den zum Garten hin liegenden Balkon.

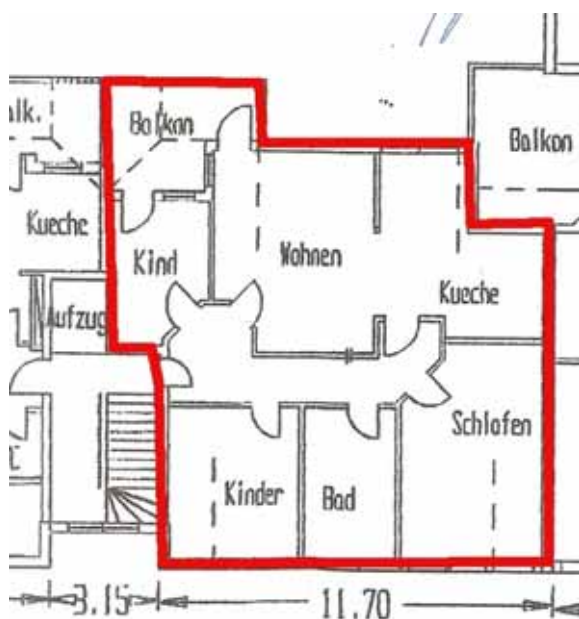
Schlaf- Kinder- und Badezimmer befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite des Hauptwohnbereiches. Das Bad ist bis auf die Dachschräge hin gekachelt. Die Böden bestehen aus OSB-Fertigparkett von Parador. Bei den Türen in der Wohnung handelt es sich durchgehend um Glastüren. Die Räume wirken daher besonders hell und einladend.

Heizung

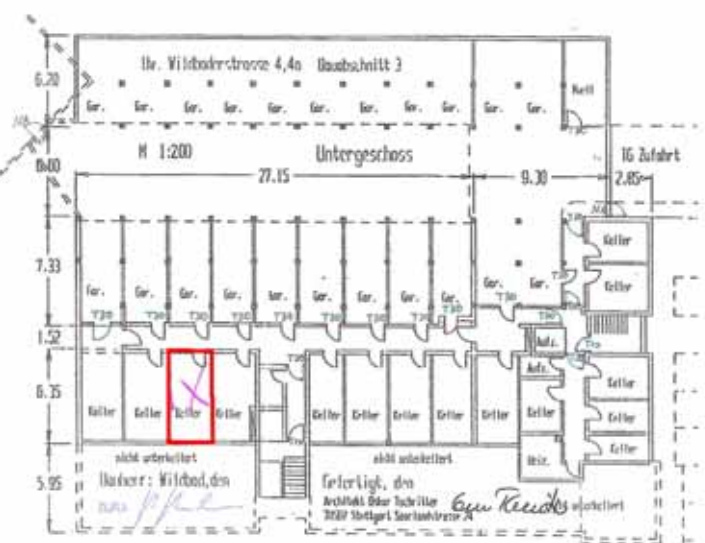
Die Heizungsanlage im Haus ist eine Gaszentralheizung.

Garage/Keller:

Die Wohnung besitzt keinen Garagen- oder Stellplatz. Ein Keller befindet sich im UG.



Grundriss Wohnung



Grundriss Keller

Weitere Bilder Ihrer neuen Immobilie:





Waldfried Schmidt Immobilien

Lindenstraße 6, 75387 Neublach 1, Telefon: (07053) 6011, Fax: (07053) 6013
Internet: www.waldfriedschmidt-immobilien.de, E-Mail: info@waldfriedschmidt-immobilien.de



Waldfried **Schmidt Immobilien**

Lindenstraße 6, 75387 Neubulach 1, Telefon: (07053) 6011, Fax: (07053) 6013
Internet: www.waldfriedschmidt-immobilien.de, E-Mail: info@waldfriedschmidt-immobilien.de



Waldfried **Schmidt Immobilien**

Lindenstraße 6, 75387 Neulach 1, Telefon: (07053) 6011, Fax: (07053) 6013
Internet: www.waldfriedschmidt-immobilien.de, E-Mail: info@waldfriedschmidt-immobilien.de



Wohngebäude Vorderansicht



Wohngebäude Rückseite

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