

## EXPOSÉ – Referenznummer

0112 WS 2022

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

Ja. Es war schon eine andere Zeit, damals 1912. Man wohnte im allgemeinen eher bescheiden und wenn neu gebaut wurde, durfte es gerne ein wenig mondän und herrschaftlich zugehen. Eine typische Immobilie dieser Epoche können wir Ihnen heute anbieten: Etwas vergessen, im charmanten Dornröschenschlaf, mit einem Hauch repräsentativer Nostalgie. Ein Wohnangebot für kreative Zeitreisende, welches eventuell noch in diesem Jahr für viele die wichtigste Neuigkeit überhaupt werden könnte..

### EINFAMILIENHAUS IN WILDBERG EFFRINGEN

Das im Jahr 1912 auf einem 277 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaute Gebäude bietet im EG 3 Zimmer und die Küche, sowie im OG 3 Zimmer und das Bad. Zusammen stehen auf beiden Etagen ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung.

Im UG wurde über viele Jahre hinweg eine Bäckerei betrieben. Hier befinden sich die ehemalige Backstube, welche mittlerweile auch als Heizraum mit einer Ölzentralheizung aus dem Jahr 1991 dient, sowie ein Ladengeschäft, welches sich zur Nutzung als Gästezimmer, Büro oder kleine Werkstatt anbietet.

In den 70er Jahren wurde das Gebäude umfassend modernisiert (u.a. Badeinbau, Fenster Türen, Heizung, Elektrische Leitungen unter Putz).

Das Dach ist mit Biberschwanz Ziegeln gedeckt. Der Bühnenraum ist nicht isoliert. Als Besonderheit befindet sich im Treppenhaus des Gebäudes ein Treppenlift aus dem Jahr 2018. Ein schöner Garten am Haus macht unser Angebot rundum komplett.

Der Kaufpreis: **150.000,00 EURO.**

**Vielleicht bald Ihre neue Anschrift (?)**

Hauptstraße 114, **72218 Wildberg-Effringen**



# 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)

## Der Ort:

Die Gemeinde Effringen hat eine ausgeprägt ländliche Struktur und bietet vor allem Familien eine attraktive Wohnlage. Die Gemarkung des Ortes ist 783 Hektar groß und auf dieser Fläche leben aktuell ca. 2.000 Menschen. Effringen ist ein Teilort des Luftkurortes Wildberg, der sich am Rand des nördlichen Schwarzwaldes befindet. Weitere Teilorte Wildbergs sind: Gültlingen, Sulz am Eck und Schönbronn (zusammen insgesamt etwa 10.300 Einwohner).

Die frühere Oberamtsstadt kann auf eine reiche Geschichte zurückblicken. 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.

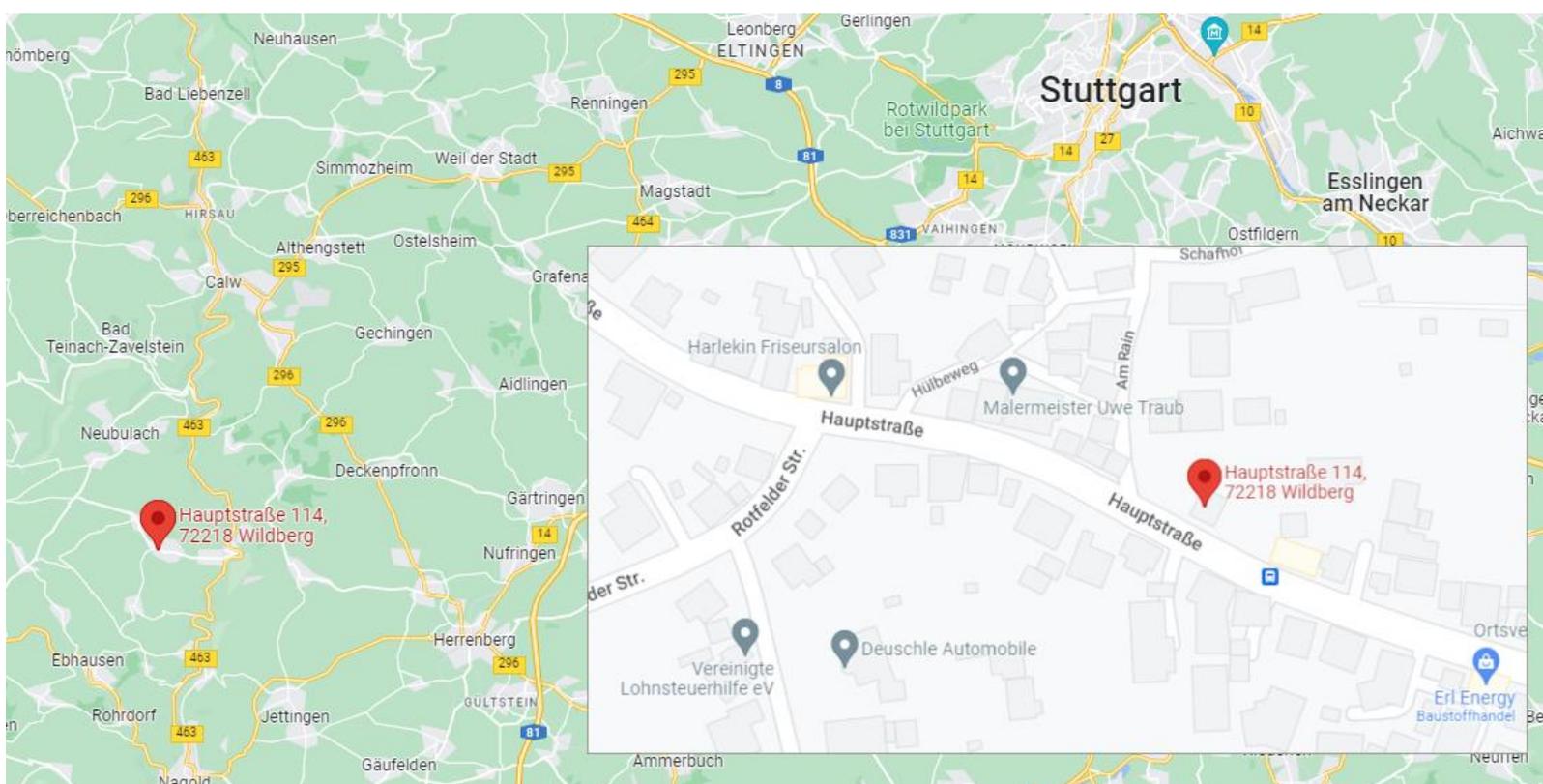
Die gesundheitliche Grundversorgung ist durch drei ärztliche Praxen, eine Zahnarztpraxis, sowie die mobilen sozialen Dienste sichergestellt.

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:** Die Immobilie befindet sich neben der Durchgangsstraße im Eingangsbereich des Ortes. Die Lage ist ausgesprochen attraktiv: In wenigen Minuten befinden Sie sich außerhalb der Gemeinde in der urwüchsigen und herrlichen Schwarzwaldlandschaft des Umlandes



**Schlafzimmer und Wohnzimmer EG**



**Wohnzimmer EG**



**Zimmer EG**



Zimmer OG



Zimmer OG



**Zimmer OG**



**Badezimmer OG**



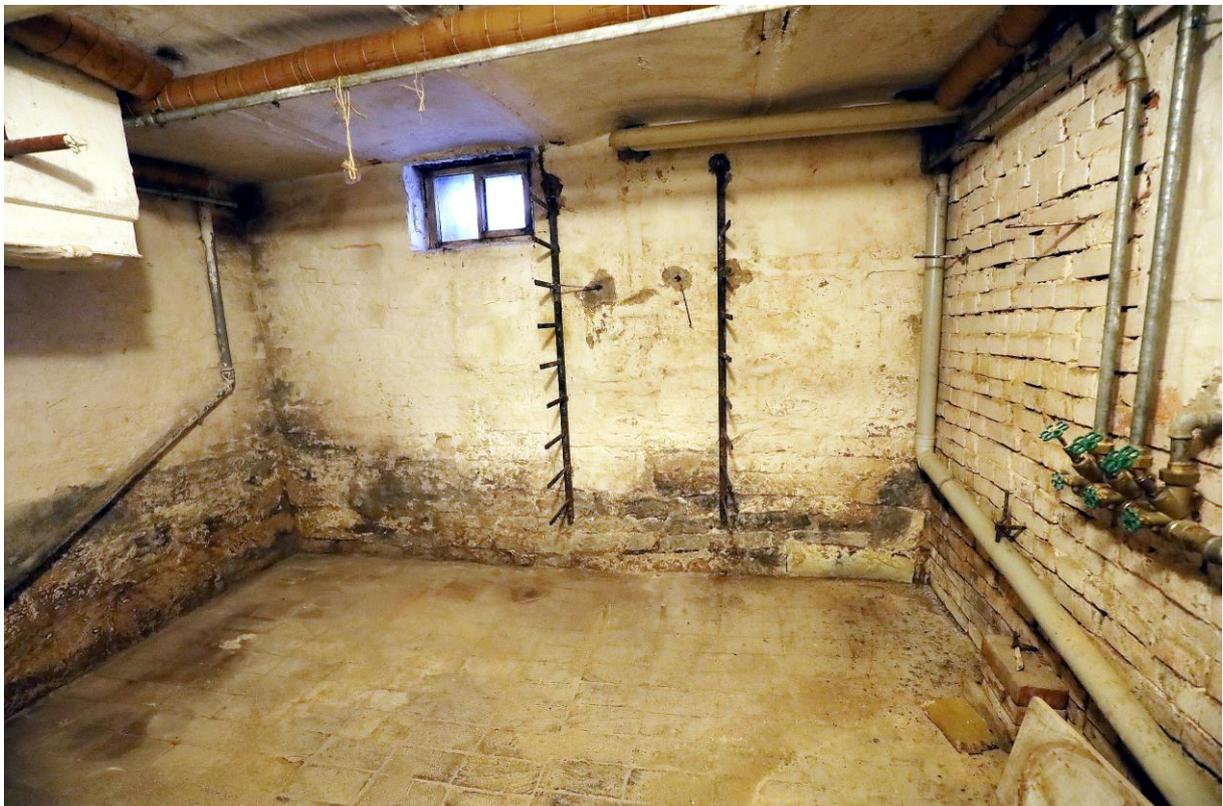
**Küche EG**



**Küche EG**



**Dachboden**



**Keller**

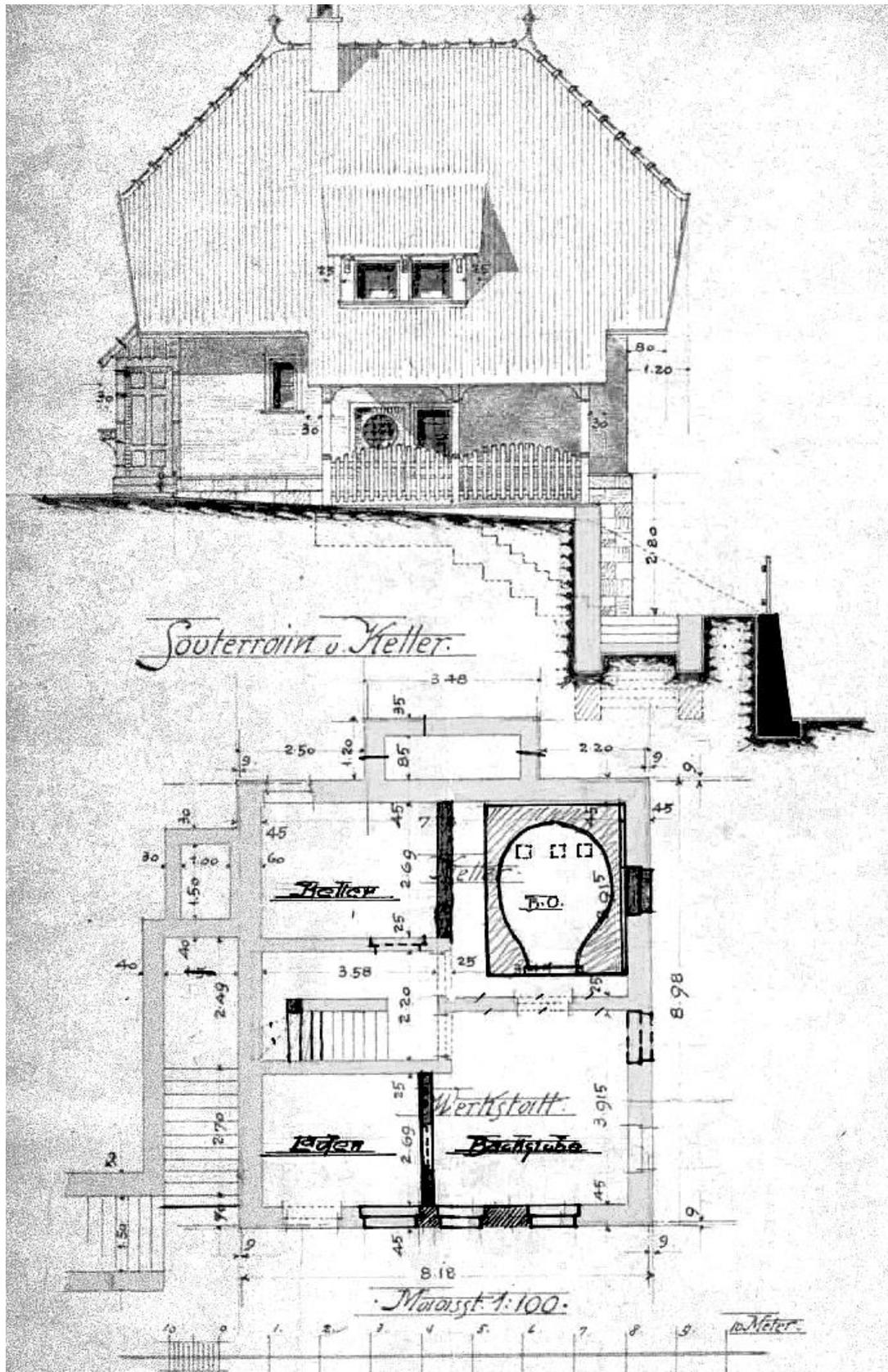


**Ehemalige Backstube | Heizraum**

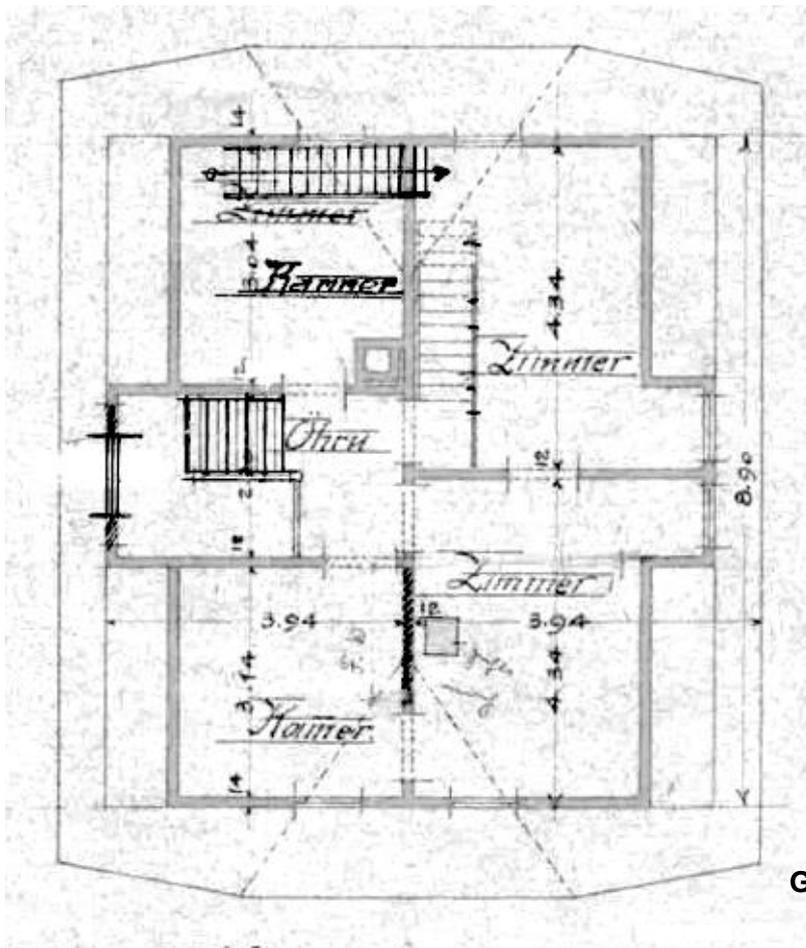


**Verkaufsraum Bäckerei**





Historische Grundrisszeichnung UG



Grundriss OG

## 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 % + MwSt. = 3,57 % inkl. Diese Provision ist nach Abschluß des notariellen Kaufvertrages zur Zahlung an uns fällig.

## Finanzierungsnachweis ist erwünscht.

Im übrigen gelten unsere umseitigen Geschäftsbedingungen.

Ich freue mich auf ein persönliches Kennenlernen

Ihr Waldfried Schmidt

## Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Unser Angebot und sämtliche Mitteilungen sind nur für Sie – den Adressaten – bestimmt und dürfen weder im Original noch inhaltlich an Dritte weitergegeben werden. Jede Zuwiderhandlung verpflichtet zum Schadensersatz.

Die Objektangaben basieren auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Wir sind berechtigt auch für den anderen Teil entgeltlich tätig zu sein. Das Angebot gilt auf unbestimmte Zeit. Zwischenverwertung bleibt vorbehalten. Ist Ihnen das angebotene Objekt bzw. die Gelegenheit zum Abschluß eines Vertrages hierüber bereits bekannt, sind Sie verpflichtet uns die Vorkenntnis unverzüglich mitzuteilen und schriftlich nachzuweisen.

Unsere Provision beträgt bei Erwerb 3% aus dem Kaufpreis plus der gesetzl. Mehrwertsteuer, fällig bei Vertragsabschluß, unbeschadet einer Provision von der anderen Partei.

Kommt ein Vertragsabschluß über eines der von uns angebotenen Objekte zustande sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen und die Vertragsbedingungen zu nennen. Dasselbe gilt, wenn stattdessen ein Ersatzgeschäft abgeschlossen wird. Bei einem Ersatzgeschäft ist anstelle der vorgesehenen Provision mangels Vereinbarung die ortsübliche Provision zu entrichten.

Provisionsanspruch entsteht für uns auch dann, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die von unserem Angebot abweichen oder wenn der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen anderen Vertrag oder durch Zuschlag bei der Zwangsversteigerung erreicht wird.

Sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus einem vermittelten Vertrag – mit Ausnahme der Provision – sind gegenüber dem Vertragspartner ohne Einschaltung zu erfüllen. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Calw, soweit sich nicht durch gesetzliche Bestimmungen ein anderer Gerichtsstand ergibt.

Für den Fall des Zustandekommens eines Kaufvertrages über die Immobilie der Auftraggeber mit einem durch die Auftragnehmerin vermittelten Interessenten, sowie deren Partnern und Angehörigen im Sinne der §§ 1589,1590 BGB, verpflichten sich Verkäufer und Käufer jeweils zur Zahlung einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3% zuzüglich der geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.