

## EXPOSÉ – Referenznummer

0101 WS 2023

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

Ihr gemütlicher Rückzugsort und Wohlfühlwinkel unterm Dach. Umgeben von der idyllischen Neubulacher Altstadt, mit Blick auf das Silbertor und direkt an der historischen Stadtmauer des Bergwerkstädtchens gelegen.

### **EINZIMMER-DACHGESCHOSSWOHNUNG IM STADTKERN VON NEUBULACH**

Die Wohnung liegt in der obersten Etage eines 1994 erbauten, dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses und bietet ihnen auf ca. 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Diele mit angrenzender Wohn- und Schlafebene, sowie eine Küche und ein Badezimmer.

Ein ca. 5 m<sup>2</sup> großer Abstellraum befindet sich im 2. UG des Gebäudes. Geheizt wird die Wohnung über eine Gaszentralheizung. Zur Wohnung gehört im weiteren ein Stellplatz für ein KfZ in der Tiefgarage. Das Haus besitzt einen Aufzug der allerdings nur bis zur zweiten Etage führt. In das dritte Geschoss gelangen Sie von hier aus über einen zusätzlichen Treppenaufgang.

Der Preis für die Wohnung: **105.000,00 EURO.**

Der Preis für den Stellplatz in der Tiefgarage: **15.000,00 EURO.**

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

Badgaße 17, **75387 Neubulach**



# 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)

## Das Umfeld:

Der heilklimatische Kurort Neubulach liegt in der Naturpark-Region Teinachtal/Schwarzwald 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 nahegelegenen 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 nichtmotorisierte Einwohner bequem und kurzfristig zu erreichen.



# 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)

## Die Lage:

Die Immobilie liegt direkt an der als Kulturdenkmal ausgewiesenen, mittelalterlichen Stadtmauer, in Nähe des historischen Neubulacher Silbertores. Ladengeschäfte, Banken und Arztpraxen können Sie bequem zu Fuß erreichen. Die Lage ist auch im weiteren ausgesprochen attraktiv: In wenigen Minuten befinden Sie sich außerhalb des Bergwerkstädtchens, in der urwüchsigen und herrlichen Schwarzwaldlandschaft des Umlandes.

## Das Objekt:

Das dreigeschossige Wohn- und Geschäftshaus wurde im Jahr 1994 neben der historischen Stadtmauer des Bergwerkstädtchens errichtet und ist aufgrund der zentralen Lage als Wohnadresse sehr beliebt.

## Die Wohnung:

Nach dem Betreten des Hauses gelangen Sie mit dem Aufzug bis in die zweite Etage des Gebäudes. Vor hier aus führt ein Treppenaufgang in die dritte Etage, direkt vor die Türe Ihres neuen Zuhauses.

Eine kleine Diele vor der Hauptwohnebene der Immobilie bietet Ihnen ausreichend Platz für eine Garderobe und täglich benötigte Utensilien für die Reinigung und Pflege des Wohnbereiches.

Der große Wohnraum wirkt durch die 3 Fenster besonders hell und einladend. Die Dachschrägen machen diese Wohnebene im weiteren ausgesprochen gemütlich. Küche und Bad liegen ebenso wie ein abgetrennter Schlafbereich auf der rechten Seite des Raumes.

## Der Keller:

Der Keller bietet Ihnen im zweiten UG einen ca. 5 qm großen Abstellraum, sowie im ersten UG einen Fahrzeugstellplatz in der Tiefgarage des Hauses

## Heizung/Flächen:

Das Gebäude wird mit Erdgas beheizt.

2. Dachgeschoß		Fläche	Hauptnutzflächen						NMF	YF	FF
Nr.	Raum Bezeichnung		HNF 1	HNF 2	HNF 3	HNF 4	HNF 5	HNF 6			
	Geändert:	Übertrag									
2. DG	MHG 13										
13	Wohnen/Schlafen	4,35 x 5,55 2,125 x 3,47 1,60 x 0,85 3,47 x 2,00/2									
		0,85 x 3,25/2	37,72								
13	Küche	1,80 x 1,76	3,17								
13	Bad/WC	1,90 x 2,00 1,45 x 1,35/2						4,78			
13	Diele	1,80 x 2,00 1,01 x 0,85							4,46		
			40,89					4,78	4,46		
		Gesamt	50,13								
		./. 3 % Putz = 1,50	48,63								
13	Abst. 2. UG	2,70 x 1,74						4,70			
		Gesamtsumme:	53,33								
			=====								



**Wohn- Ess- und Schlafebene**



**Wohn- Ess- und Schlafebene**



**Küche**



**Bad**



**Bad**



**Wohn- Ess- und Schlafebene**



**Schlafbereich**



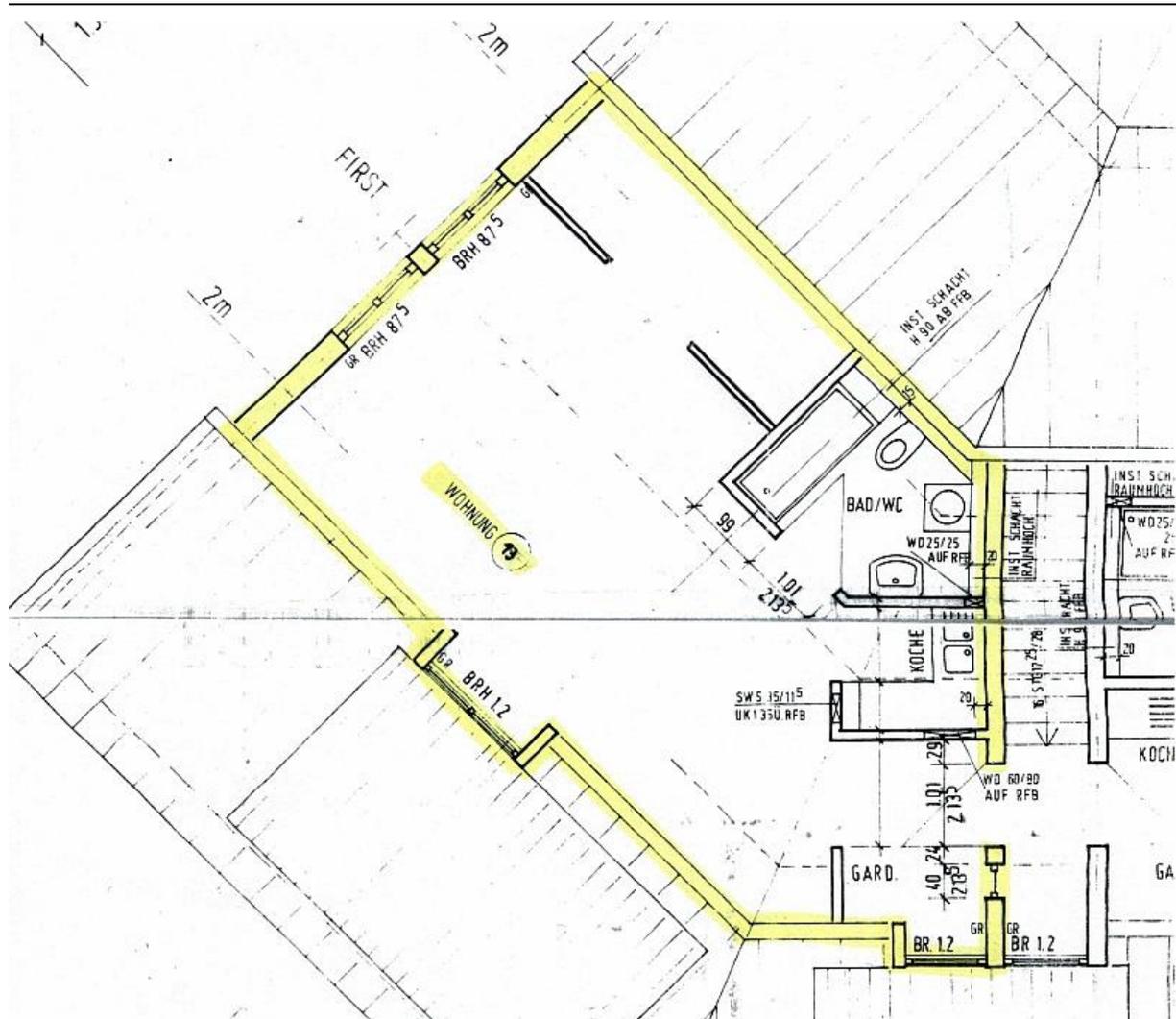
**Diele**



**Hausflur 2. OG mit Treppenaufgang**



**KfZ-Stellplatz in Tiefgarage**



Grundriss Wohnung 13

## **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.

