

## EXPOSÉ – Referenznummer

0201 WS 2023

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

### Darüber haben wir am Telefon gesprochen:

Ein Haus mit Geschichte und ein Teil von Kuppingen der bei vielen alteingesessenen Kuppingern heimatliche und angenehme Erinnerungen an die gute, alte Zeit der Tante-Emma-Läden weckt. Eine angenehme und zukunftssträchtige Heimat könnte das Wohn- und Geschäftshaus zwischenzeitlich aber auch für Sie ganz persönlich werden. Das Gebäude des ehemaligen Gemischtwarenladens steht nämlich zum Verkauf,

### WOHN UND GESCHÄFTSHAUS IN HERRENBERG-KUPPINGEN

Die auf einem ca. 216 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaute Immobilie bietet Ihnen viel Platz und Geborgenheit. Das genaue Baujahr des Hauses ist nicht bekannt. In den Jahren 1959 und 2001 fanden allerdings diverse Umbauten statt, welche das Gebäude in einem modernen und zeitgemäßen Bauzustand präsentieren. Der ehemalige Laden und diverse Nebenräume bieten Ihnen im UG ca. 40 m<sup>2</sup> Wfl. Im OG stehen Ihnen auf ca. 163 m<sup>2</sup> Wfl. ein Wohn- und Essbereich, sowie 3 Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer zur Verfügung. Im Dachgeschoss finden Sie weitere Ausbaureserven. Beheizt wird das Gebäude mit einer Gas-Zentralheizung. Eine Garage im EG und ein Balkon im OG machen dieses schöne Angebot komplett.

**Der Preis: 290.000,- EURO**

### Vielleicht bald Ihre neue Anschrift (?)

Jettinger Straße 9  
71083 Herrenberg-Kuppingen



## Das Umfeld:

Die Ortschaft Kuppingen liegt im Heckengäu und ist ein Stadtteil des nahe gelegenen Mittelzentrums Herrenberg. Mit ca. 4100 Einwohnern (Stand 2011) zählt der Ort zu den kleineren Gemeinden der Region und bietet durch die Überschaubarkeit und den stellenweise fast mittelalterlich anmutenden Ortskern eine ausgesprochen freundliche Wohnatmosphäre. Im Umland des Heckengäus finden Sie im weiteren in Ihrer freien Zeit viel Platz für Spaziergänge, Wanderungen oder sportliche Aktivitäten.

Neben drei Kindergärten gibt es in Kuppingen eine Grundschule. (Weiterführende Schulen, u. a. zwei Gymnasien, zwei Realschulen sowie zwei weitere Grund- und Hauptschulen finden sich im nahe gelegenen Hauptort Herrenberg). Ein kleines Gewerbegebiet im Ort ist Standort für verschiedene Handwerksbetriebe. Für die Grundversorgung der Bevölkerung stehen mehrere Fachgeschäfte sowie eine Filiale des Lebensmitteldiscounters Netto zur Verfügung.

Das Mittelzentrum Herrenberg liegt an der BAB 81 Würzburg-Stuttgart-Singen und ist über die Anschlussstellen Herrenberg und Gärtringen zu erreichen. Die Stadt ist der Standort einiger mittelständischer Unternehmen, die in der Produktion von Elektronik, Arzneimitteln und Möbeln tätig sind. Darüber hinaus gibt es Zweigstellen verschiedener multinationaler Konzerne, so etwa Omega-Pharma. Die weltweit tätige Designagentur Roman Klis Design GmbH, die bereits verschiedene Auszeichnungen und Preise gewann, ist ebenfalls in Herrenberg ansässig.

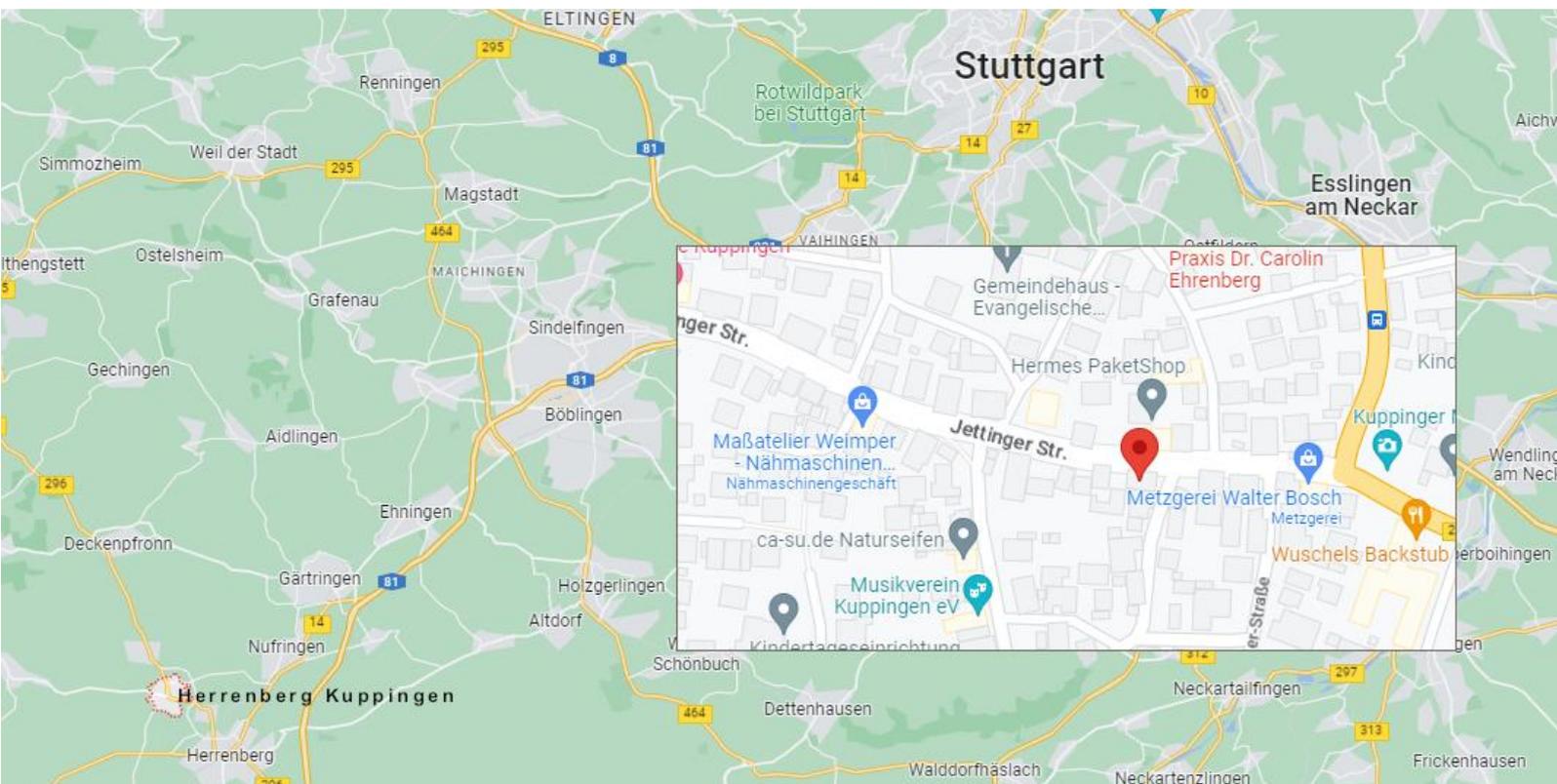
Größere Einkäufe lassen sich in Herrenberg bequem mit dem Auto erledigen. Auch für Ihre gastronomischen Ausflüge finden sich in Herrenberg mehrere interessante Restaurants und Gaststätten.

Herrenberg ist ein Knotenpunkt vieler Regionalbuslinien. So erreichen Sie z. B. über den den ZOB Bahnhofstraße und den ZOB Kalkofenstraße u. a. die Fahrtziele: Nagold, Deckenpfronn, Tübingen, Tailfingen und Mötzingen. Der Bahnhof Herrenberg liegt an der Gäubahn Stuttgart–Singen und wird mit Regionalexpress-Zügen in Richtung Stuttgart und Singen bzw. Stuttgart und Freudenstadt/Rottweil bedient. Zusätzlich ist Herrenberg als Endstation der Linie S1 (Kirchheim (Teck)–Stuttgart–Herrenberg) an das S-Bahn-Netz Stuttgart angeschlossen, die Züge fahren halbstündig Richtung Stuttgart.

Im Jahre 1999 wurde die Ammertalbahn, eine Bahnverbindung nach Tübingen, reaktiviert. An dieser Bahnstrecke liegen die beiden weiteren Bahnhöfe auf Herrenberger Gemarkung: Herrenberg-Zwerchweg und Gültstein.

Weitere Informationen finden Sie im Internet unter: <https://www.herrenberg.de>

## Werfen Sie einen Blick auf die Karte:



**Die Lage:**

In einer Seitenstraße des Ortes, liegt ihr neues Zuhause, als ein vertrauter Eckpfeiler des Kuppinger Ortsbildes. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie im weiteren Idylle pur. Alte, liebevoll renovierte Fachwerkhäuser, versteckte Winkel, die historische Kirche mit dem Kirchgarten und die Option im Ort und der umgebenden herrlichen Natur des Heckengäus reizvolle Spaziergänge zu unternehmen oder sich sportlich zu betätigen. Entdecken Sie hierbei Ihren ganz persönlichen Lieblingsplatz.

**Das Objekt:**

Das genaue Baujahr des Hauses ist nicht bekannt. Es wurde auf einem ca. 216 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und bietet Ihnen insgesamt ca. 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche. 1959 und 2001 fanden umfangreiche Umbauarbeiten statt.

**Das EG:**

Nach dem Betreten des Erdgeschosses befinden Sie sich in der Diele und gelangen von hier aus rechterhand in einen kleineren Nebenraum. Von hier aus betreten Sie das ehemalige Ladengeschäft, welches momentan als Hobby- und Freizeitraum genutzt wird. Im weiteren sind über einen angrenzenden Flur, ein Lagerraum sowie die Garage zu erreichen.

**Das OG:**

Stilvoll und ansprechend ausgebaut präsentiert sich das Obergeschoss. Ein großer, Wohn- und Essbereich dominiert den vorderen Bereich der Etage. Angrenzend finden sich die Küche, das Badezimmer, der Hauswirtschaftsraum und zwei Schlafzimmer sowie ein Arbeitsraum.

**DG:**

Im Dachgeschoss können Sie weitere Flächen zum Ausbau nutzen, oder Bereiche des Geschosses durch das ausgesprochen reizvoll wirkende, tragende Gebälk des Dachstuhls, als atmosphärische Rückzugs- und Aufenthaltsorte gestalten.

**Heizung:**

Geheizt wird das Gebäude durch eine Gas-Zentralheizung.

**Garage:**

Die Garage bedindet sich im Erdgeschoss des Hauses.

**Energiebedarf:**

Der Energiebedarf des Gebäudes beträgt: 153,4 kWh(m<sup>2</sup> \* a).

Der Primärenergiebedarf beträgt: 170,7 kWh(m<sup>2</sup> \* a).

# 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)



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

# 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)



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



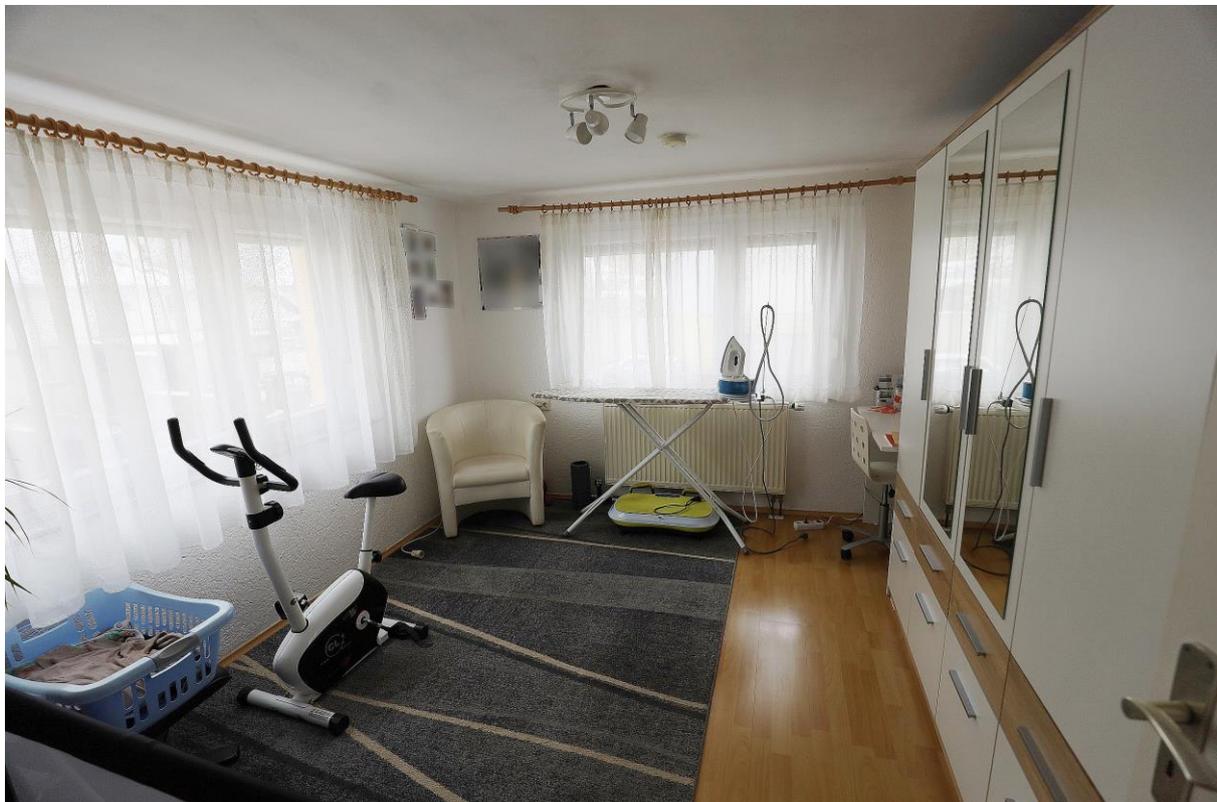
Küche



Badezimmer



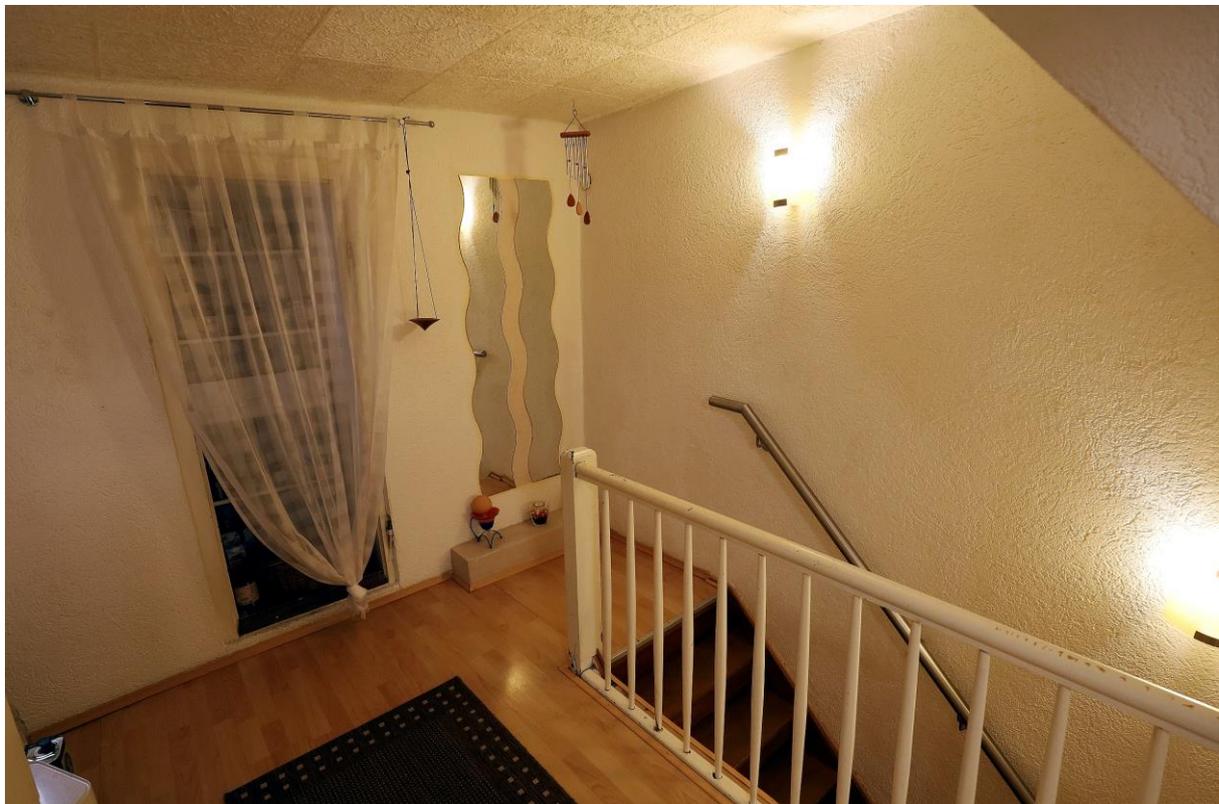
Jugendzimmer



Ankleidezimmer



Schlafzimmer



Treppenaufnag zum OG



Diele UG



Nebenraum



Hobbyraum / ehemaliger Laden



Lagererraum



Dachgeschoss





Dachboden



Balkon



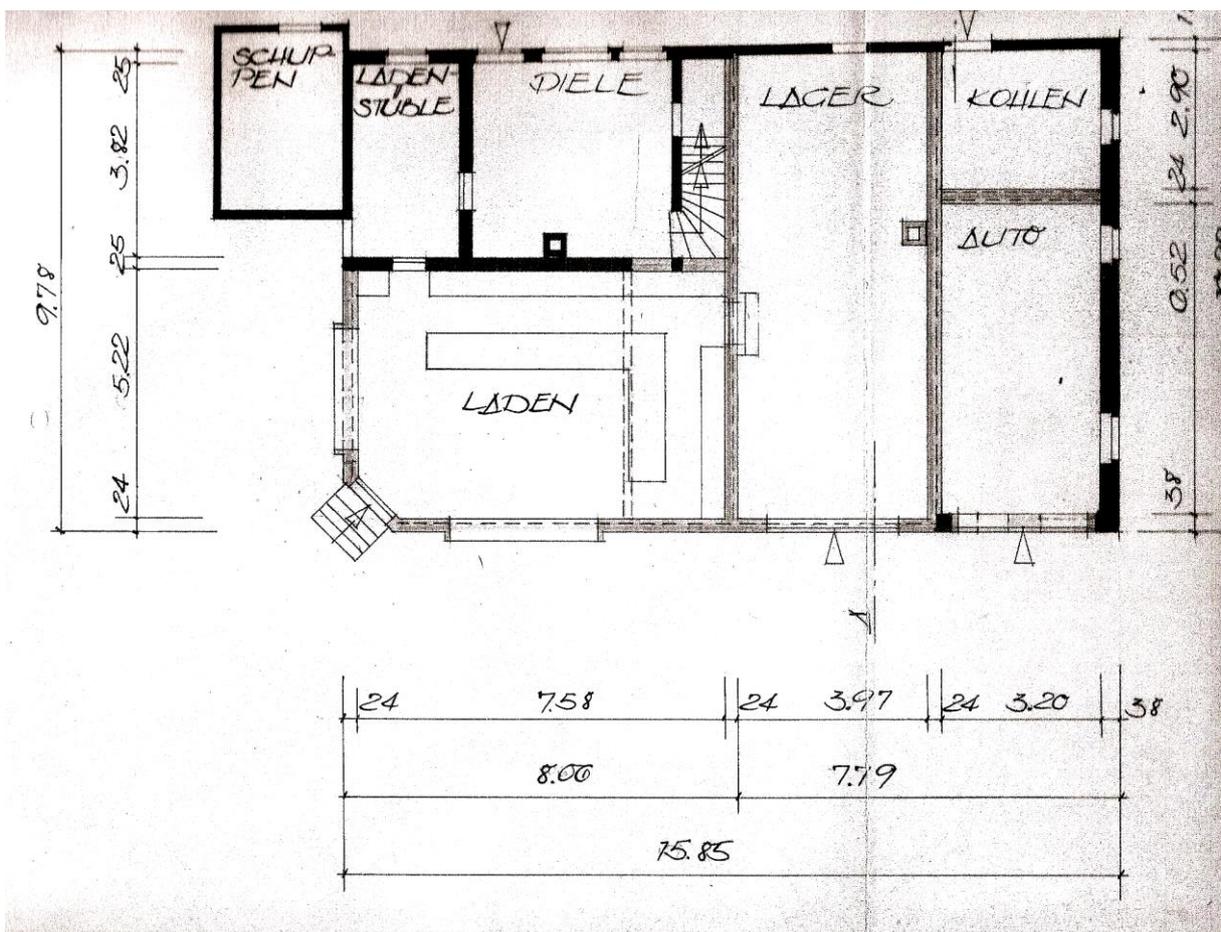
Ehemaliger Ladeneingang / Aussenansicht



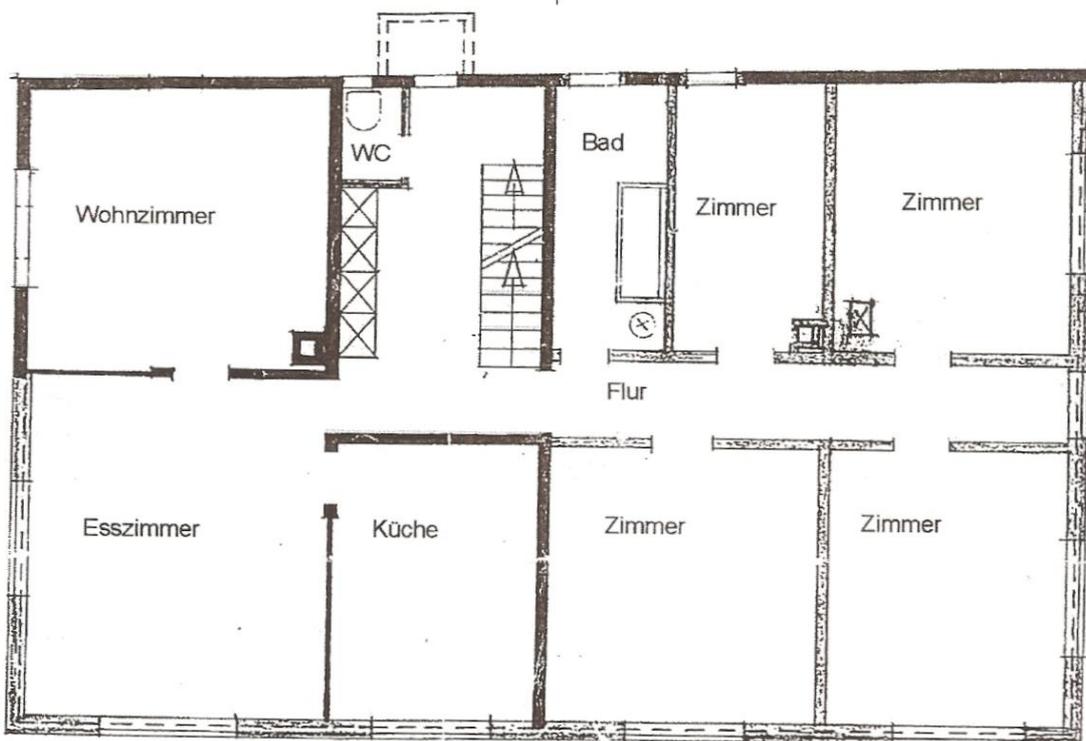
# Waldfried Schmidt Immobilien

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)



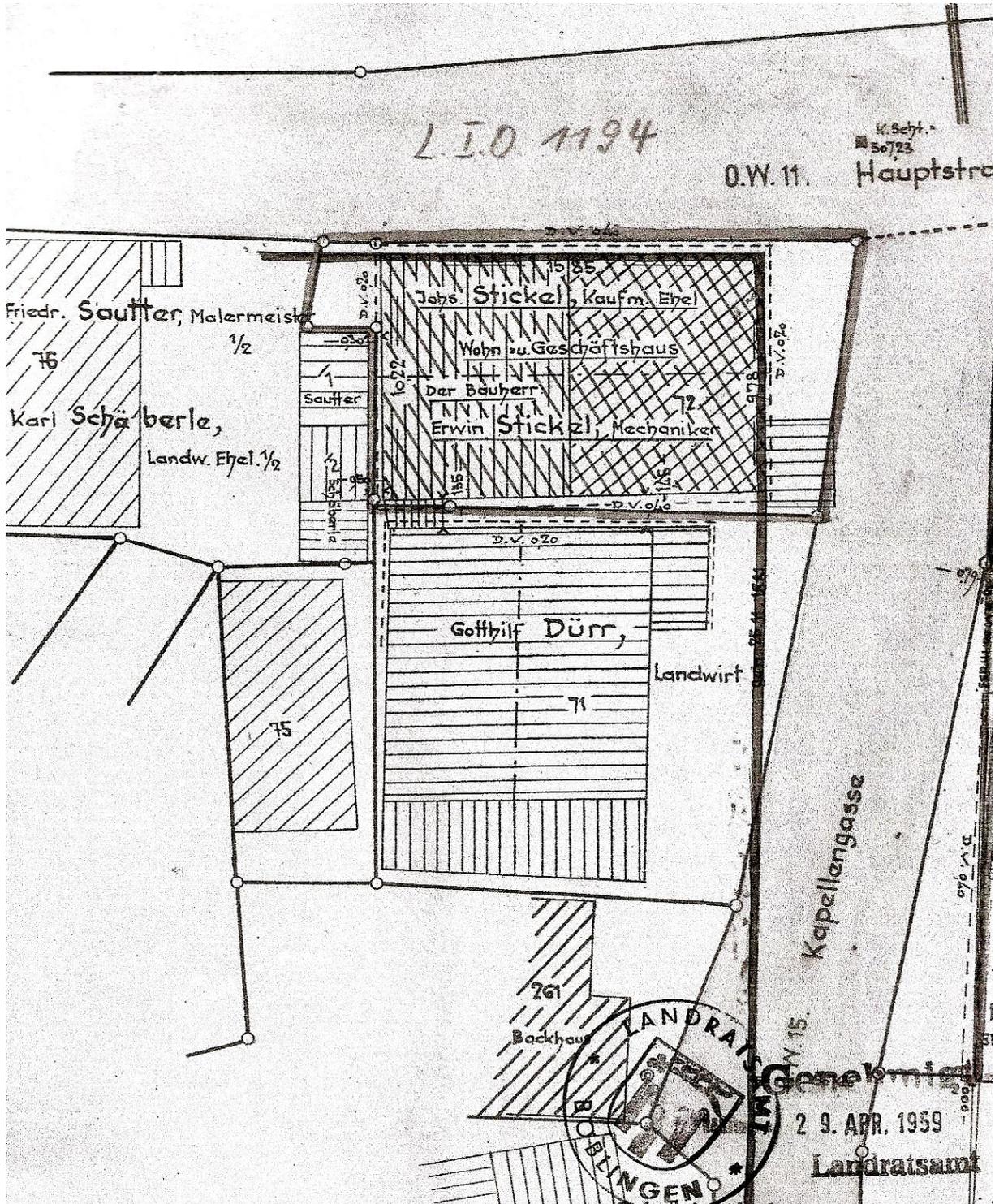
Grundriss EG



Grundriss OG

# 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



Lageplan

GAUBOTE

## Lokales

# „Der Stichel“ war für viele ein Anlaufpunkt im Ort

**Kuppingen:** Tante-Emma-Laden mit Lebensmitteln, Pferdestriegeln, Nägeln und Schreibwaren im Sortiment

Ende August 1998 gaben Lore und Erwin Stichel ihren Gemischtwarenladen in Kuppingen auf. Fast 50 Jahre lang hatten sie in ihrem Verkaufsraum in der Jettinger Straße Lebensmittel, Haushaltswaren, Schreibwaren und Textilien verkauft. Sie betrieben das Geschäft in dritter Generation. Die Großeltern von Erwin Stichel hatten dort 1876 eine Gaststätte eröffnet und später zu einem Laden umgebaut.

VON SABINE HAARER

Am 31. August 1998 wurde „der Stichel“ in Kuppingen geschlossen. Aus Alters- und Gesundheitsgründen hatten Lore und Erwin Stichel ihr Ladengeschäft in der Jettinger Straße und damit den letzten Tante-Emma-Laden in Kuppingen geschlossen. „Das war wirklich ein richtiges Familienunternehmen“, beschreiben Ingrid Creyaufmüller und Gisela Hlawinka, die Zwillingstochter von Lore und Erwin Stichel, den Gemischtwarenladen. Die beiden haben von klein auf im Laden mitgearbeitet und erinnern sich nur allzu gut daran, welche Arbeit – und welche Freude – das Geschäft mit sich brachte.

Im Jahr 1876 wurde das Haus in der Jettinger Straße gebaut, die Familie Harter betrieb dort eine Gastwirtschaft. „Die wurde aber sehr schnell zu einem Laden umgebaut“, sagen Ingrid Creyaufmüller und Gisela Hlawinka. Die beiden Schwestern wissen kaum etwas über diese Anfangszeit. Nur so viel: Familie Harter hatte insgesamt 13 Kinder, sieben davon wanderten nach Amerika aus. Tochter Marie übernahm 1919 gemeinsam mit ihrem Mann Johannes Stichel das Geschäft ihrer Eltern, schon damals war der Schrankraum im ersten Obergeschoss verschwunden und durch ein Ladenlokal im Erdgeschoss ersetzt worden. Schon damals gab es im knapp 20 Quadratmeter großen Verkaufsraum nicht nur Lebensmittel zu kaufen, sondern auch Pferdestriegel, Nägel,



Vor dem Gemischtwarenladen „Stichel“ in der Jettinger Straße: Richard (links) und Johannes Stichel GB-Foto (Archiv): gb

Schnürsenkel und erste Haushaltswaren aus Porzellan. 1948 dann übernahm Lore Stichel (1924 bis 1999), die Mutter von Ingrid und Gisela und von Bruder Gerold, den Laden. Vater Erwin (1919 bis 2001) arbeitete „beim Daimler“ in Sindelfingen. Gemeinsam mit Oma Marie, die 1971 starb, lebte die Familie bis 1972 in der Wohnung über dem Geschäft. Küche und Stühle befanden sich neben dem Verkaufsraum, hier hielt man sich während der Ladenöffnungszeiten größtenteils auf. Hier machten die Kinder ihre Hausaufgaben,

hier wurde zu Mittag gegessen, von hier aus ging es beim Bimmel der Ladenglocke nach nebenan zur Kundschaft. Lore Stichel hatte ihr Geschäft über die Mittagszeit zwar geschlossen, – durchgehend von 7 bis 18.30 Uhr konnte dennoch „beim Stichel“ eingekauft werden. Gerade zur Essenszeit stürmten die Schulkinder den Laden. Auf dem Nachhauseweg deckten sie sich mit Süßigkeiten ein. „Bis heute haben wir es nicht gelernt, langsam und in aller Ruhe zu essen“, erzählen die Schwestern von einer Eigenart, mit der sie seit Kindertagen zu kämpfen hatten. Später konnten die Eltern überredet werden, ihren Laden am Mittwochnachmittag zu schließen.

Neben den Schleckereien für die Kinder führte „der Stichel“ ein großes, bunt gemischtes Sortiment. „Ganz am Anfang hatten wir noch offene Sachen“, sagt Gisela Hlawinka. Sauerkraut, saure Gurken oder Heringe wurden in die mitgebrachten Behälter der Kunden gefüllt. Auch Keramik, Glasaachen und Kurzwaren waren im Angebot.

Ein Kasten mit Glashaube, in der die Nähseide verwahrt wurde, ist den beiden Frauen besonders gut in Erinnerung geblieben. Ein paar Jahre später ging die Zeit der offenen Waren zu Ende, Lebensmittel wurden jetzt ausschließlich verpackt angeboten. Der Laden wurde entsprechend verändert. „Wir haben in all den Jahren sogar zwei oder drei Mal renoviert und umgebaut“, erzählt Ingrid Creyaufmüller. Nach und nach kamen eine Selbstbedienungs-, eine Kühltheke und eine

Tiefkühltruhe dazu. Zeitgleich erweiterte sich die Angebotspalette. Strickwolle, Knöpfe und Kurzwaren konnten immer gekauft werden, irgendwann kamen Schreibwaren dazu, dann wurden die Glas- und Keramiksachen durch Textilien ersetzt. Vor allem Kinder- und Damenkleidung bot Lore Stichel an.

Kittelschürzen und Strümpfe wurden zum Dauerbrenner, Pullover, Röcke und Blusen konnten im Kuppinger Krämerladen gekauft werden. „Für die Männer hatten wir nur Wäsche und Schlafanzüge“, sagt Gisela Hlawinka. „Wenn jemand irgendetwas Spezielles wollte, haben wir das besorgt“, ergänzt ihre Schwester. Dazu zählte die Extraportion Sahne in der Woche vor der Konfirmation ebenso wie die Dose Carro-Kaffee, als die-

ser längst aus dem Dauersortiment verschwunden war.

„Dienstags sind mein Vater und ich immer zum Kriegbaum gefahren“, erzählt Ingrid Creyaufmüller. Beide waren damals noch berufstätig, nach der Arbeit ging es nach Böblingen, die frischen Lebensmittel wurden dann eingekauft. „Der Lieferwagen hat uns nicht angefahren, dafür war unser Laden zu klein.“ Den Nachschub fürs Trockensortiment, „alles, was in Päckchen und Dosen war“, wurde vom Großhandel angeliefert. „Am Anfang einmal in der Woche, die letzten zehn Jahre dann nur noch alle 14 Tage.“ Zwei Mal in der Woche kam der Nufringer Obst- und Gemisehändler und hat seine Ware geliefert. Von klein auf halfen die Tochter Ingrid und Gi-

sel im Gemischtwarenladen ihrer Eltern mit. Nach ihrer Berufsausbildung und während der Familienphase standen sie regelmäßig hinter der Ladentheke. Ingrid übernahm zusätzlich die Buchhaltung, als Gisela ab 1991 wieder halbtags zum Arbeiten ging, kam sie den anderen halben Tag ins Familiengeschäft. Familienurlaube waren Mangelware. „An Pfingsten sind wir immer für drei Tage weggefahren“, erzählen die beiden. Zu Beginn musste allerdings immer eine zu Hause und „bei Oma Marie“ bleiben.

Dennoch erinnern sich die beiden Frauen gern an diese Zeit zurück. „Uns hat wirklich nichts gefehlt.“ Als die Zwillinge älter wurden, fuhr Vater Erwin einmal im Monat mit seinen Mädchen nach Stuttgart. „Wir sind dann in alle Geschäfte rein und durften uns auch immer etwas kaufen.“ Blusen, Kleider und vor allem Schuhe, wie Ingrid Creyaufmüller und Gisela Hlawinka unisono sagen.

Nachdem Lore Stichel im Frühjahr 1998 für längere Zeit krank wurde, konnten Ingrid Creyaufmüller und Gisela Hlawinka ihre Eltern überreden, den Laden zu schließen. Schon Jahre zuvor hatte der Steuerberater den Gemischtwarenladen als „Hobby mit Unterhaltungswert“ bezeichnet. „Die Mutter sagte immer, der Vater will nicht aufhören und unser Vater sagte immer, die Mutter will nicht“, lachen die beiden Frauen. Trotz aller Arbeit, die der Laden auch für die Töchter bedeutet hat, können sie verstehen, warum ihre Eltern die Geschäftsaufgabe so lange hinausgezögert haben. „Der Laden war einfach familiär und eine Art Sammelpunkt.“ Nicht selten sei es vorgekommen, dass für eine ältere Kundin ein Stuhl geholt wurde und sie ein Schwätzchen hielt, während man ihren Einkaufszettel abarbeitete.

„Der Laden war einfach familiär und eine Art Sammelpunkt“

„Viele, vor allem alleinstehende Frauen, sind auch einfach zum Schwätzen gekommen.“ War alles besprochen, wurden ihnen die Einkäufe rausgetragen oder auch ans Fahrrad gehängt.

„Der Stichel“ war für viele ein Anlaufpunkt, wie es ihn heute im Ort nicht mehr gibt.



Die beiden Töchter der früheren Ladeninhaber: Gisela Hlawinka und Ingrid Creyaufmüller GB-Foto: Schmidt



Aus der Presse

**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.

Ihr Waldfried Schmidt

**Finanzierungsnachweis ist erwünscht.**

## 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.