

EXPOSÉ – Referenznummer

0202 WS 2023

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

Sie haben es eigentlich nicht so sehr mit moderner Architektur und suchen eher nach einer romantisch, verträumten Wohnumgebung? Ihnen kann geholfen werden. Schon nach der ersten Besichtigung, wird Ihnen dieses malerische Häuschen mit seinem einzigartigen Standort ans Herz gewachsen sein.

HISTORISCHES TORWÄRTERHAUS AM SILBERTOR IN NEUBULACH

Das idyllisch anmutende Gebäude liegt direkt an der mittelalterlichen Stadtmauer und bietet Ihnen auf ca. 78 m² Wohnfläche, 4 unterschiedlich nutzbare Räume, eine Küchenzeile und die notwendigen sanitären Einrichtungen. Mit etwas handwerklichem Geschick und viel Liebe können Sie sich hier ein einzigartiges Schmuckstück zaubern. Greifen Sie schnell zu, bevor sich der günstige **Preis von 135.000,- €**, herumspricht.

Vielleicht bald Ihre neue Anschrift (?)

Calwer Straße 2 75387 Neubulach



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

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.

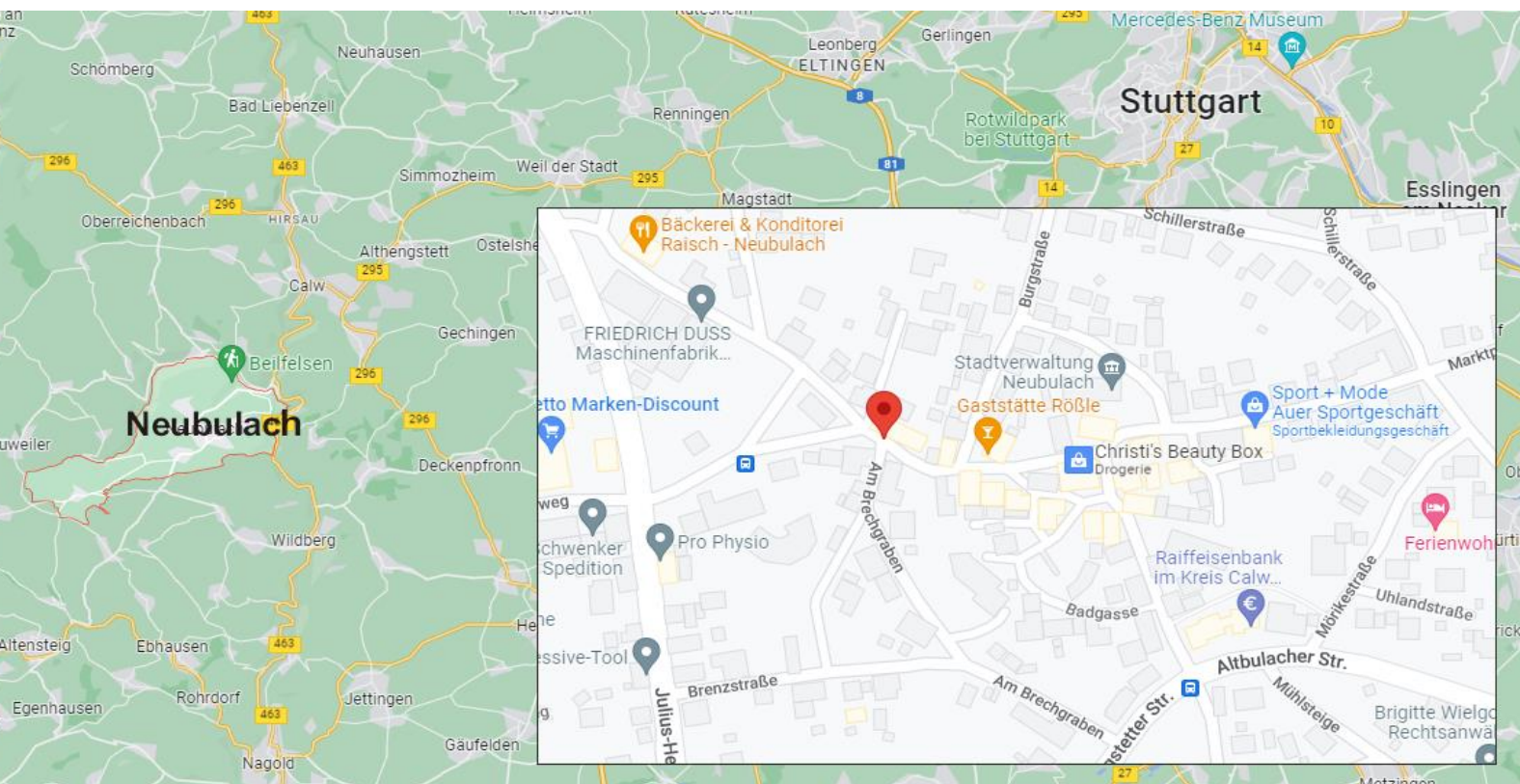
2 Arztpraxen, 1 Zahnarztpraxis, 1 Apotheke und nicht zuletzt der weit über die Grenzen des Bundeslandes hinaus bekannte Therapiestollen für Asthmakranke, garantieren eine ausgezeichnete gesundheitliche Grundversorgung. Die nahegelegenen Heilbäder, Bad-Teinach, Bad-Liebenzell und Wildbad bieten im weiteren 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.



Die Lage:

Die Immobilie liegt direkt an der als Kulturdenkmal ausgewiesenen, mittelalterlichen Stadtmauer, neben dem historischen Neubulacher Silbertor. 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:

Ihr neues Zuhause wurde 1820 als Torwärterhäuschen erbaut und gehört als geschichtliches Gebäude zum Stadtbild von Neubulach. Das Gebäude bietet auf zwei Etagen ca. 78 m² Wohnfläche und liegt auf einem 103 m² großen Grundstück.

Das Erdgeschoss:

Nach dem Betreten des Hauses befinden Sie sich im Flur des ca. 48 m² großen Erdgeschosses, von welchem aus Sie linkerhand jeweils in ein ca. 16 m² großes Zimmer und daneben in ein ca. 20 m² großes Zimmer gelangen. Die Wände der beiden mit einer Durchgangstür verbundenen Räume sind holzverkleidet. Rechts neben dem Eingang liegt die Toilette mit einer Dusche.

Ebenfalls vom Flur aus erreichen Sie im hinteren Hausbereich den Treppenaufgang ins DG und die Treppe zum Keller. Hier ist auch der Zugang zu einem angebauten Erker, welcher ca. 3 m² Platz bietet, zu finden. Im Flur ist im weiteren eine kleine Küchenzeile untergebracht. Die Raumhöhe im EG beträgt ca. 195 cm.

Das Dachgeschoss:

Im ca. 30 m² großen DG erwarten Sie zwei vielfältig nutzbare Räume. Durch die Holzverkleidung im vorderen Raum und die in beiden Räumen vorhandene Dachschrägung strahlen die beiden Zimmer viel Gemütlichkeit und Wärme aus.

Der Keller:

Der Keller bietet Ihnen zwei nebeneinanderliegende und zusammen ca. 36 m² große Lagerräume. Die historische Sandsteinmauerung der Stadtmauer sorgt hier im Sommer für angenehme Kühle.

Heizung:

Das Gebäude wurde vor einigen Jahren an die vorbeiführende Erdgasleitung angeschlossen und wird seitdem mit Erdgas beheizt.

Der Garten:

Ums Haus herum können Sie im ehemaligen Stadtgraben, einen kleinen Garten nutzen. Auch hier haben Sie durch die angrenzende Stadtmauer ein einmaliges, beinahe mittelalterliches Wohnambiente.

Nutzungsmöglichkeiten:

Das Haus ist für Liebhaber historischer und außergewöhnlicher Gebäude sowie eingefleischte Individualisten wie geschaffen. Hier gibt es kein Wohnen von der Stange, sondern viel Kreativität und Eigeninitiative sind gefragt. Greifen Sie zu, denn auch der Preis ist mit **135.000 €** mehr als günstig.

Waldfried **Schmidt Immobilien**

Lerchenweg 1/1 · 75387 Neulach · Telefon 07053/6011 · Fax 07053/6013
Internet: www.waldfriedschmidt-immobilien.de · E-Mail: info@waldfriedschmidt-immobilien.de



Garten Rückseite



Zimmer UG



Zimmer UG



Küchenzeile UG



Dusche UG



WC - UG



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Keller



Keller



Keller



Gasheizung



Zugang zum Garten

Zur Historie.

Das Gebäude **Calwer Straße 2** in Neubulach ist als Denkmalschutzobjekt ausgewiesen und zählt zur Stadtbefestigung. Es liegen keine Pläne vor, die Auskunft über die Historie des Hauses geben. Die nachfolgende Beschreibung stammt aus dem Heimatbuch der Stadt von Georg Ohngemach.

Die Stadtbefestigung von Neubulach ist zum großen Teil erhalten und geht im Ursprung in das ausgehende 13. Jahrhundert zurück, der Zeit der Stadtgründung (vor 1281 wahrscheinlich von Graf Burkhard von Hohenberg-Nagold gegründet). Die annähernd kreiförmig geführte Mauer enthält an der Nordseite noch Gangmaterial aus den mittelalterlichen Grubenbauten.

Der Stadtmauer war ein Graben vorgelagert, der teilweise ebenfalls von einer Mauer begrenzt war. Zwei Tore, das Calwer und das Wildberger Tor, führten in die Stadt. Das Wildberger Tor wurde 1817 abgebrochen. Das Calwer Tor an der Südwestseite, Obere Str. 13, ist erhalten.

An den Mauerabzweigungen waren Wachtürme postiert, von denen heute noch der Diebsturm (bei Burgstraße 9) an der Nordwestecke existiert. Einen gesonderten Wallgraben weist heute noch die ehemalige Burganlage, Burgstraße 8, auf. Die Stadtmauer verläuft an den Rückseiten folgender Häuser: Obere Torstraße 10, Judengasse 1, Nebengebäude Judengasse 11, Nebengebäude Burgstraße 9, Burgstraße 18, Burgstraße 12, Burgstraße 8, Marktstraße 11, Marktstraße 12, Badgasse 5, 7, 9, 17, Im Luckbiegel 1, Obere Torstraße 9, **Calwer Straße 2**.

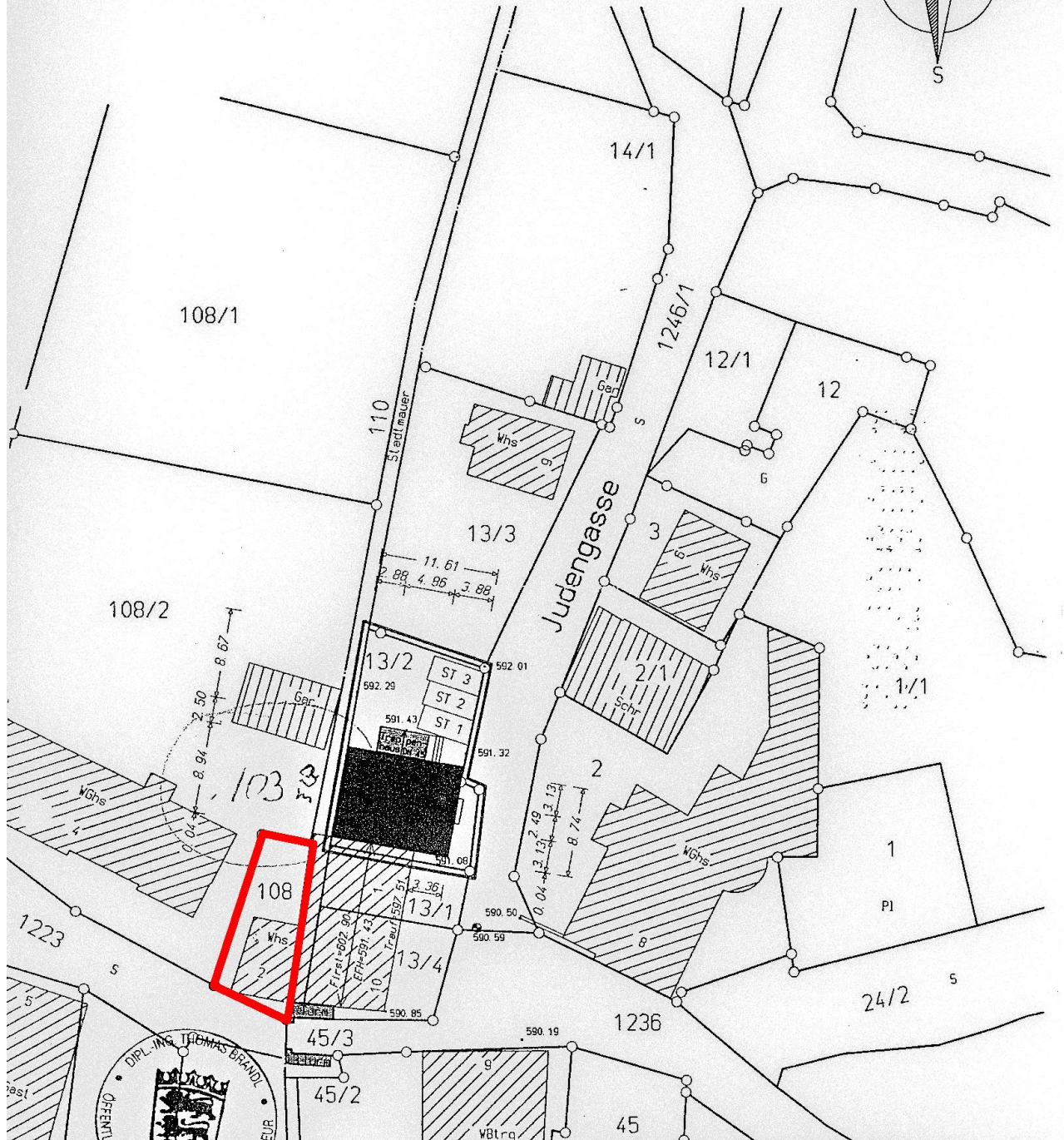
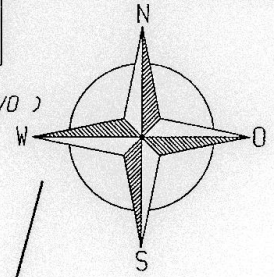
Der Graben mit Mauer liegt auf folgenden Parzellen: 108, 110, 114, 116, 152, 152/1, 164, 175, 172, 57, 56, 55, 54, 53, 52, 47, 41, 58, 46, 45/2. Die mittelalterliche Stadtbefestigung ist fast in ihrer ganzen Länge erhalten. Durchbrüche erfolgten an der Burgstraße, Marktstraße, Untere Torstraße, und neben dem Diebsturm. Sie ist eine auf das 13. Jahrhundert zurückgehende Befestigung, wie sie in ihrer Geschlossenheit nur selten überliefert ist.

Die Stadtbefestigung ist in das nach Art. 97, Abs. 7 der württembergischen Bauordnung angelegte Landesverzeichnis der Baudenkmale am 20.3.1929 eingetragen und gilt lt. § 28 DschG Baden-Württemberg als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung.

STADT/GEMEINDE: Neubulach
GEBIETSMARKUNG: Neubulach
LIEGENDSKREIS: Calw

LAGEPLAN

ZEICHNERISCHE TEIL (§ 4 LBOVVO)



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.

Ein 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.