

## EXPOSÉ – Referenznummer

0110WS2022

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

### Darüber haben wir am Telefon gesprochen:

Sie kennen das Gefühl? Sie betreten ein Haus und sind auf Anhieb zuhause. Großzügige und helle Räume. Ansprechende Blickachsen. Herrliche Aussichten nach draußen und ein beinahe vertrautes Wohnambiente. Eigentlich brauchen Sie nur noch einzuziehen, denn wir haben für dieses wunderbare Gefühl auch das passende Haus. Fast in der Nähe, hangseitig in einem ruhigen Wohngebiet gelegen und ganz sicher sehr schnell verkauft.

## DOPPELHAUSHÄLFTE IN WILDBERG

Die 1980 auf einem 511 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaute Doppelhaushälfte, bietet auf 3 Etagen ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche. | DG: 2 Zimmer, Bad, 1 Balkon sowie Abstellräume. | EG: 3 Zimmer, kleines Büro, Küche, Bad, WC und die Terrasse. | UG: 2 Zimmer, Bad, Ankleidezimmer (als Küche verwendbar / Anschlüsse vorhanden).

Von 1995 bis zum Jahr 2022 fanden in und an der Immobilie z. T. umfangreiche Umbau- und Renovierungsarbeiten statt. Geheizt wird das Gebäude durch Solarelemente auf dem Dach, eine Wärmepumpe im Heizraum sowie die Niedertemperatur- und die Fußbodenheizung.

Ein terrassierter Garten hinter dem Gebäude bietet Ihnen für Freizeit und Hobby eine große Auswahl an Nutzungs- und Erholungsmöglichkeiten. Eine Garage und eine Stellfläche für 2 PKW neben dem Haus stehen für ihre Fahrzeuge zur Verfügung.

Der Preis: **580.000,00 EURO**.

### Vielleicht bald Ihre neue Anschrift

Schönbronner Weg 33/1, **72218 Wildberg**



## Das Umfeld:

Der Luftkurort Wildberg befindet sich auf einer Höhe zwischen 350-630 m ü. M., am Rand des nördlichen Schwarzwalds und hat mit seinen Teilorten Gültlingen, Sulz am Eck, Effringen und Schönbronn zusammen insgesamt etwa 10.300 Einwohner. Die frühere Oberamtsstadt kann auf eine reiche Geschichte zurück blicken. 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 Gemeindeglieder 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: <https://www.wildberg.de/>



## Die Lage:

In einer ruhigen Seitenstraße, liegt das Objekt inmitten einer gepflegten und gut situierten Wohngegend, in Halbhöhenlage am Ortsrand von Wildberg. Das „Bildungszentrum Wildberg“ mit Haupt- und Realschule befindet sich nur einige wenige Gehminuten entfernt. Schulkinder werden begeistert sein.

Genießen Sie im weiteren die Nähe zur Natur und nutzen die Gelegenheit um in der angrenzenden Natur Spazieren zu gehen, Sport zu treiben oder einfach nur auszuspannen. Im weiteren finden Sie viele Einkaufsgelegenheiten wie Lidl, Edeka, und mehrere kleinere Geschäfte in der im Tal liegenden Kernstadt.

## Umbauten und Renovierungsarbeiten:

|  |                  |
|--|------------------|
| - Vorbau Treppenüberbau erstellt                   | 1995             |
| Neuanstrich  | Juli/August 2022 |
| - Dachisolierung (Steinwolle)                      | 1995/96          |
| - Dachausbau                                       | 1995/96          |
| Deckendurchbruch                                   |                  |
| Einbau Wendeltreppe                                |                  |
| - Fenster (Dreifachverglasung)                     | April/Juni 2020  |
| Fenstersicherung Wo/EG                             | 2013             |
| - elektr. Garagentor                               | 2013             |
| - Fassadenrenovierung                              | Juli 2013        |
| - Terrassenüberdachung                             | 2012             |
| - Balkonbrüstung / Edelstahl                       | 2012             |
| - Bad/DG erneuert                                  | 2015/16          |
| - Gäste WC / EG                                    | 2015/16          |
| - Spüle WC erneuert                                | 2016             |
| - Dachfenster mit elektr. Rolläden<br>eingebaut DG | 2018             |
| - Anbau neuer Anstrich                             | August 2022      |

# 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

## Berechnung des umbauten Raumes :

|     |  |   |                             |
|-----|--|---|-----------------------------|
| UG: | 8,425 x 14,18 x 2,70                         | = | 322,560                     |
|     | abzgl. Balkonrücksprung:                     |   |                             |
|     | 3,945 x 1,50 x 2,50                          | = | <u>14,794</u> = 307,766 cbm |
| EG: | 8,455 x 14,24 x 2,70                         | = | 325,078                     |
|     | abzgl. Balkonrücksprung:                     |   |                             |
|     | 3,945 x 1,50 x 2,50                          | = | <u>14,794</u> = 310,284 cbm |
| DG: | <u>nicht ausbaufähig!</u>                    |   |                             |
|     | 8,455 x $\frac{14,24 \times 2,85}{2}$ x 0,33 |   | 57,132 cbm                  |
|     | umbauter Raum zus.                           | = | <u>675,182 cbm</u>          |

|         |                    |  |           |
|---------|--------------------|--|-----------|
| Garage: | 3,00 x 5,74 x 2,50 |  | 43,05 cbm |
|---------|--------------------|--|-----------|

## Berechnung der Baukosten :

|           |                        |   |            |
|-----------|------------------------|---|------------|
| Wohnhaus: | 675,182 cbm x DM 300.- | = | DM 202 554 |
| Garage:   | 43,05 cbm x DM 120.-   | = | DM 5 166   |
|           | zus.                   |   | DM 207 720 |

## Berechnung der Wohnfläche :

|     |                |                     |                           |
|-----|----------------|---------------------|---------------------------|
| UG: | Wohnen         | 4,005 x 5,36        | 21,47 qm                  |
|     | Schlafen       | 3,73 x 4,36         | 16,26                     |
|     | Küche          | 3,73 x 2,385        | 8,89                      |
|     | Bad + WC       | 2,13 x 2,635        | 5,61                      |
|     | Diele          | 1,885 x 2,635       | 4,97                      |
|     | Terrasse       | 3,945 x 1,50 x 0,25 | 1,48                      |
|     |                |                     | <u>58,68 qm</u>           |
|     | abzgl. 1 Kamin | 0,40                |                           |
|     | 3 % Putz       | 1,76                |                           |
|     |                |                     | <u>2,16 qm</u> = 56,52 qm |

|     |                |                     |                           |
|-----|----------------|---------------------|---------------------------|
| EG: | Wohnen         | 3,945 x 6,265       | 24,72 qm                  |
|     | Essen          | 3,76 x 4,505        | 16,94                     |
|     | Küche          | 3,76 x 2,385        | 8,97                      |
|     | Kind           | 3,76 x 2,635        | 9,91                      |
|     | Schlafen       | 3,76 x 3,76         | 14,14                     |
|     | Bad            | 1,885 x 2,51        | 4,73                      |
|     | Flur           | 1,885 x 1,135       | 2,14                      |
|     | Diele          | 2,95 x 1,76         | 5,19                      |
|     | WC             | 0,94 x 1,76         | 1,65                      |
|     | Balkon         | 3,945 x 2,00 x 0,25 | 1,97                      |
|     |                |                     | <u>90,36 qm</u>           |
|     | abzgl. 1 Kamin | 0,40                |                           |
|     | 3 % Putz       | 2,71                |                           |
|     |                |                     | <u>3,11 qm</u> = 87,25 qm |

Gefertigt: Ebhausen-Rotfelden, den 28.7.1980

## Bauvorhaben Einfamilienwohnhaus

Bauherr: Herr Ernst Frauer sen.  
Wildberg  
Kirchstr.21

### Berechnung der Wohnfläche:

|      |                           |                       |   |                             |
|------|---------------------------|-----------------------|---|-----------------------------|
| U.G. | Wohnzi.+ Schlafz.         | 5,66 x 3,64           | = | 20,60 m <sup>2</sup>        |
|      | Bad                       | 2,00 x 1,80           | = | 3,60 m <sup>2</sup>         |
|      | Vorraum                   | 0,95 x 1,80           | = | 2,75 m <sup>2</sup>         |
|      |                           |                       |   | <u>26,95 m<sup>2</sup></u>  |
|      | ./. 3 % Putz              |                       | = | 0,81 m <sup>2</sup>         |
|      |                           |                       |   | <u>26,14 m<sup>2</sup></u>  |
|      |                           |                       |   | =====                       |
| E.G. | Wohnzimmer                | 5,785x 5,30           | = | 30,66 m <sup>2</sup>        |
|      | Esszimmer                 | 3,18 x 3,24           | = | 10,30 m <sup>2</sup>        |
|      | Küche                     | 3,20 x 3,00           | = | 9,60 m <sup>2</sup>         |
|      | Elternschlafzimmer        | 5,50 x 4,00           | = | 22,00 m <sup>2</sup>        |
|      | Kinderzimmer I            | 2,70 x 4,00           | = | 10,80 m <sup>2</sup>        |
|      | Kinderzimmer II           | 2,70 x 4,00           | = | 10,80 m <sup>2</sup>        |
|      | Bad                       | 2,38 x 2,18           | = | 5,20 m <sup>2</sup>         |
|      |                           | 0,91 x 0,90           | = | 0,82 m <sup>2</sup>         |
|      | W.C.                      | 1,80 x 0,90           | = | 1,62 m <sup>2</sup>         |
|      | Diele                     | 3,88 x 4,20           | = | 16,30 m <sup>2</sup>        |
|      |                           | 2,27 x 2,50           | = | 5,67 m <sup>2</sup>         |
|      | Flur                      | 4,63 x 2,14           | = | 9,91 m <sup>2</sup>         |
|      |                           | 1,90 x 1,20           | = | 2,28 m <sup>2</sup>         |
|      |                           | 0,90 x 1,37           | = | 1,23 m <sup>2</sup>         |
|      |                           |                       |   | <u>137,18 m<sup>2</sup></u> |
|      | ./. Kamin                 | 0,61 x 0,45           | = | 0,31 m <sup>2</sup>         |
|      | ./. 3% Putz               |                       | = | 4,50 m <sup>2</sup>         |
|      |                           |                       |   | <u>132,76 m<sup>2</sup></u> |
| D.G. | Studio – ( Schlafzimmer ) | 4,30 x 3,00           | = | 12,90 m <sup>2</sup>        |
|      | ./. 3 % Putz              |                       | = | 0,39 m <sup>2</sup>         |
|      |                           |                       |   | <u>11,51 m<sup>2</sup></u>  |
| U.G. |                           | 26,14 m <sup>2</sup>  |   |                             |
| E.G. |                           | 132,76 m <sup>2</sup> |   |                             |
| D.G. |                           | 11,51 m <sup>2</sup>  |   |                             |
|      | Gesamtwohnfläche          | 170,41 m <sup>2</sup> |   |                             |



Wohnen/Essen EG



Essen/ Küche EG



Wohnen/Essen EG



Wohnen EG



Küche



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG



Bad EG



Arbeitszimmer EG



Gästezimmer DG



Bad DG



Gästezimmer DG





Arbeitszimmer UG



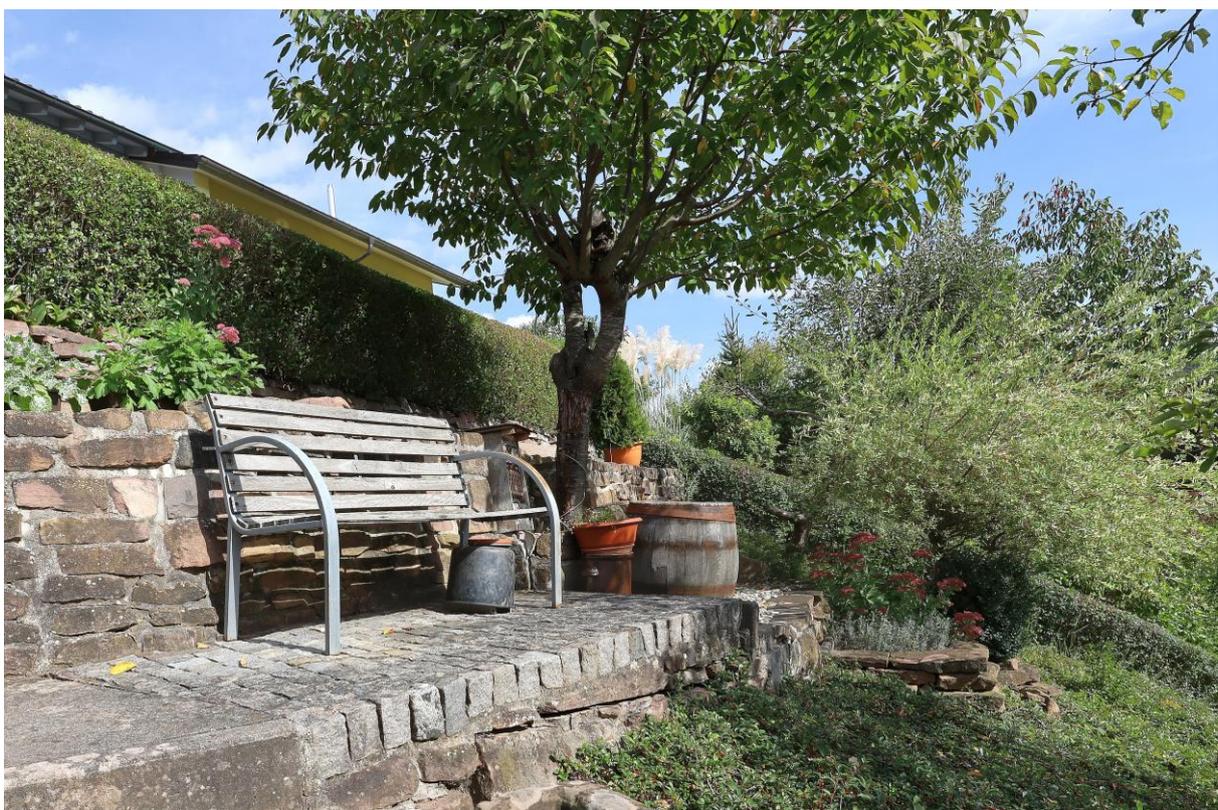
Bad UG



Terrasse



Zugang Gartenbereich



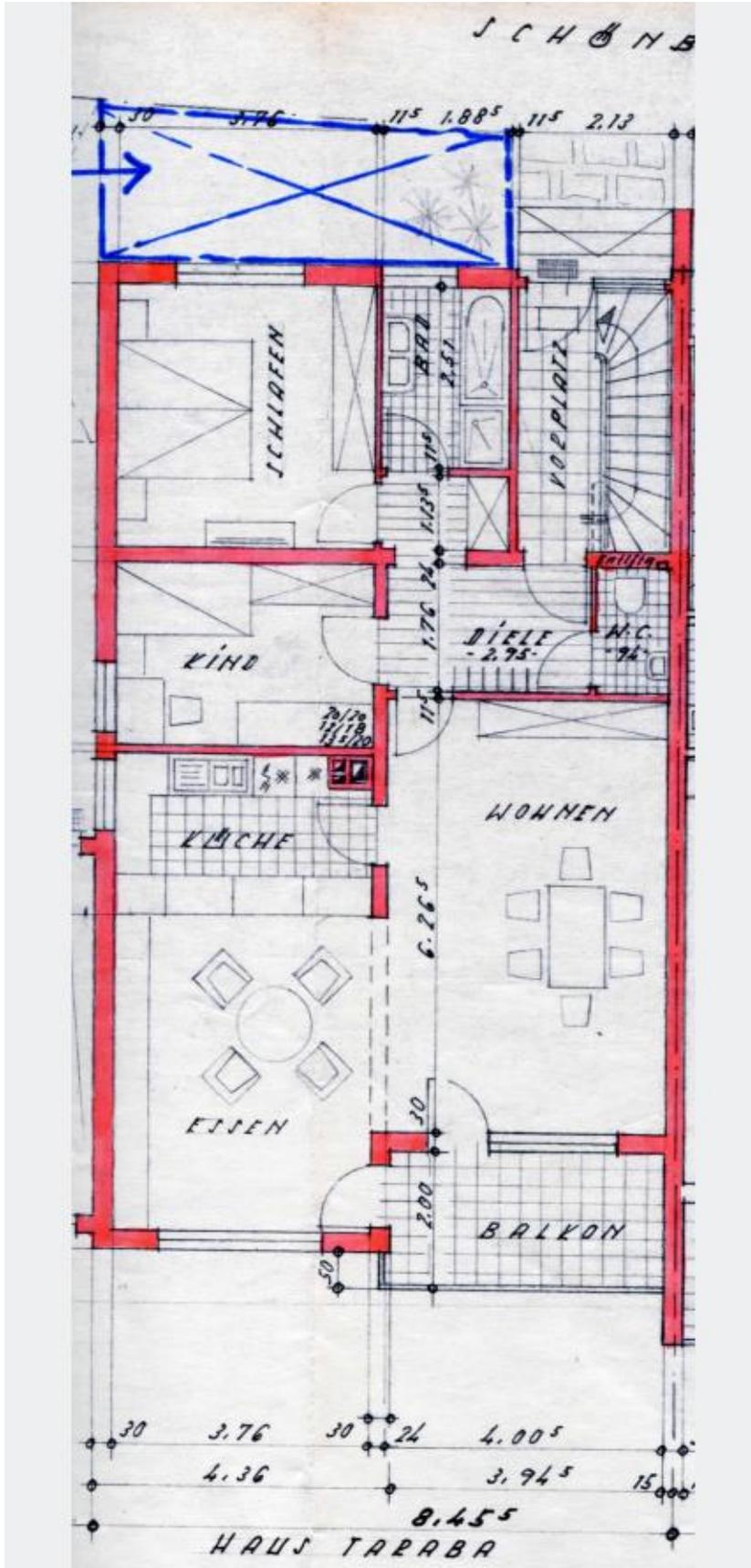
Garten



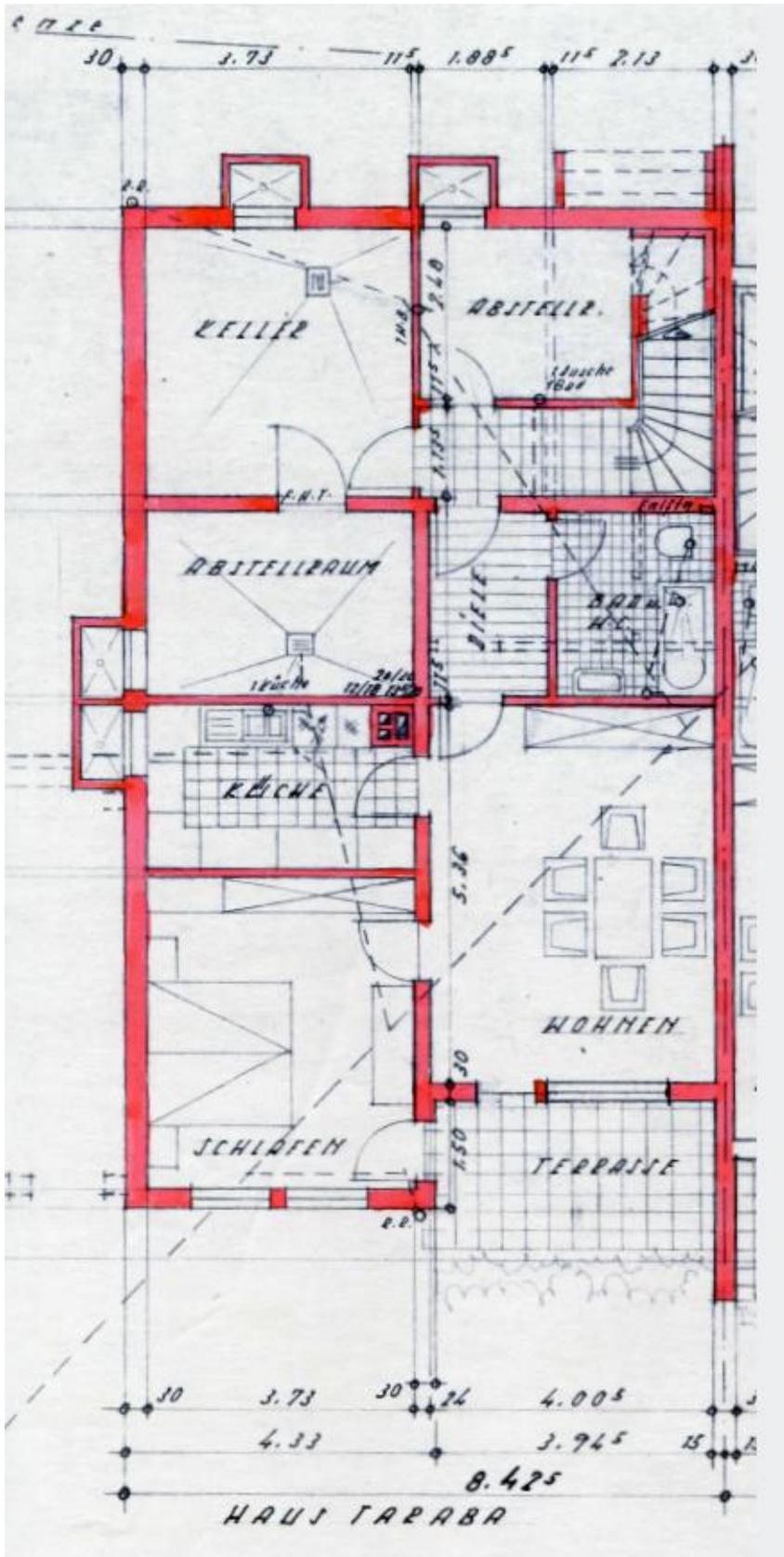
Garten



Garten



EG



UG

**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.

**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.