

EXPOSÉ – Referenznummer

0106 WS 2023

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

Attraktiv gelegen, attraktives wohnen, attraktiver Preis. Weshalb noch suchen, wenn wir die ideale Immobilie für Sie bereits im Angebot haben. Ob Anlageobjekt, zur Eigennutzung oder teilweisen Vermietung. Ein Haus mit vielen Optionen.

ZWEIFAMILIENHAUS IN NEUBULACH

Das Gebäude wurde im Jahr 1978 auf einem 830 qm großen Grundstück in einer ruhigen Wohngegend erstellt und hält im UG und EG ca. 182 qm Wohnfläche für Sie bereit. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet bei Bedarf weitere ?? qm Wohnfläche.

Im UG finden Sie 3 Zimmer, die Küche, das Bad, den Flur und eine Diele. Die Heizung, sowie 2 Kellerräume sind ebenfalls im UG untergebracht. Im EG können Sie 4 Zimmer, die Küche, ein Bad, ein WC sowie den Flur, die Diele und eine Balkon nutzen.

Im direkten Umfeld der Immobilie liegen die Außenanlage, eine Terrasse, die Einfahrt und eine Doppelgarage mit Flachdach. Die an das Wohngebiet angrenzende herrliche Schwarzwaldlandschaft ist Ihr zusätzlicher, täglicher Bonus an Lebensqualität.

Der Preis: **320.000,00 EURO**.

Vielleicht bald Ihre neue Anschrift (?)

Hardtstraße 14
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.

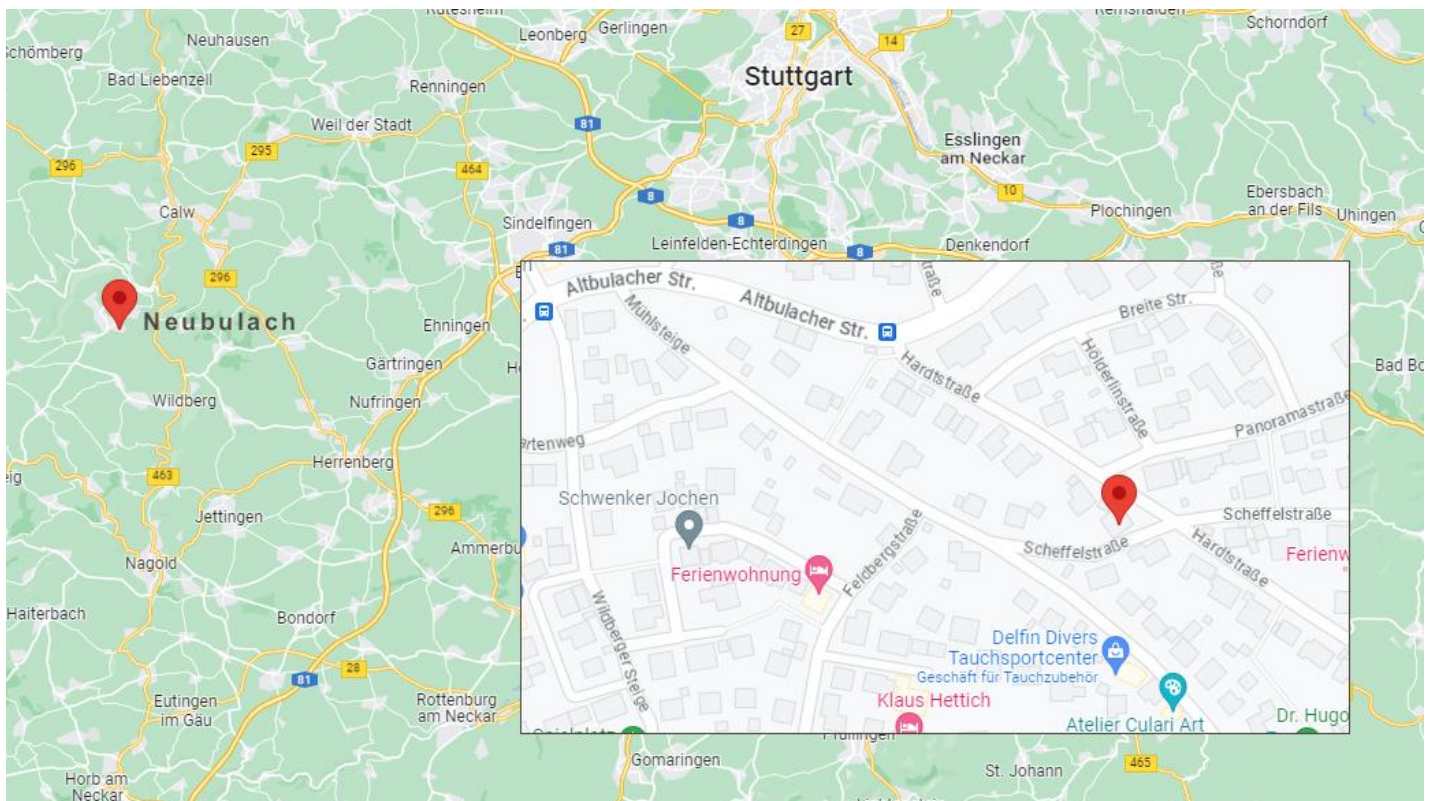
2 Arztpraxen, 1 Zahnarztpraxis, 1 Apotheke und nicht zuletzt der weit über die Grenzen des Bundeslandes hinaus bekannte Therapiestollen für Asthmakranke, garantieren eine ausgezeichnete gesundheitliche Grundversorgung. Die nahegelegenen Heilbäder, Bad-Teinach, Bad-Liebenzell und Wildbad bieten im weiteren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

Außerhalb des Ortes, neben ausgedehnten Wiesen und Feldern liegt ihre Immobilie in einer einladenden Wohnumgebung. Die Nähe zur Natur des Schwarzwaldes ist eine Wohltat, welche von den Einheimischen sowie vielen Touristen sehr geschätzt wird. Allein der Blick von den beiden Balkonen des Hauses in die nähere Umgebung fühlt sich an wie ein Urlaubstag in südlichen Gefilden..

Wohnflächenberechnung nach WoFIV '04 / Nutzfläche n. DIN 277

25.05.2021

| Wohnfläche | F | L | B | EF | GF |
|------------|---|---|---|----|----|
|------------|---|---|---|----|----|

Untergeschoss:

WE 1 Whg 1 (3-Zi./Süd) :

| | | | | |
|--------------|-------|-------|--------|-------|
| Diele | 8,047 | 1,163 | 9,359 | 9,36 |
| Zimmer | 2,557 | 3,052 | 7,804 | 7,80 |
| Wohnzimmer | 4,592 | 4,207 | 19,319 | 19,32 |
| Küche | 2,127 | 4,202 | 8,938 | 8,94 |
| Flur | 1,171 | 2,809 | 3,289 | 3,29 |
| Bad | 2,796 | 2,091 | 5,846 | 5,85 |
| Schlafzimmer | 4,113 | 4,143 | 17,040 | 17,04 |

Zwischensumme 71,59 qm

| | |
|------------------------|-----------------|
| Summe Wohnung 1 | 71,59 qm |
|------------------------|-----------------|

| | | | | |
|-----------------------|-------|-------|--------|-------|
| Abstellräume / Keller | 4,192 | 3,110 | 13,037 | |
| | 2,874 | 0,665 | 1,911 | 14,95 |

| | |
|------------------------|-----------------|
| Nutzfläche (AR) | 14,95 qm |
|------------------------|-----------------|

| Wohnfläche | F | L | B | EF | GF |
|------------|---|---|---|----|----|
|------------|---|---|---|----|----|

Erdgeschoss

WE 2 Whg 2 (4-Zi./Süd) :

| | | | | | |
|--------------|----|-------|-------|--------|-------|
| Diele | | 2,848 | 4,35 | 12,389 | |
| | -1 | 0,625 | 1,114 | -0,696 | |
| | -1 | 1,077 | 2,895 | -3,118 | 8,57 |
| Küche | | 2,161 | 4,360 | 9,422 | |
| | -1 | 0,560 | 0,425 | -0,238 | 9,18 |
| Esszimmer | | 2,555 | 4,346 | 11,104 | 11,10 |
| Wohnzimmer | | 6,812 | 4,229 | 28,808 | 28,81 |
| Schlafzimmer | | 4,102 | 4,161 | 17,068 | 17,07 |
| Bad | | 2,790 | 2,081 | 5,806 | 5,81 |
| WC | | 1,760 | 0,871 | 1,533 | 1,53 |
| Flur/VR WC | | 0,904 | 0,882 | 0,797 | 0,80 |
| Kind | | 4,105 | 2,657 | 10,907 | 10,91 |
| Flur | | 1,155 | 3,155 | 3,644 | 3,64 |

Zwischensumme 97,43 qm

| | | | | | |
|--------|-----|-------|-------|-------|----------|
| Balkon | 0,5 | 1,430 | 5,251 | 3,754 | |
| | 0,5 | 0,253 | 0,055 | 0,007 | |
| | 0,5 | 8,518 | 1,747 | 7,440 | |
| | 0,5 | 0,550 | 0,259 | 0,071 | 11,27 qm |

Summe Wohnung 2 108,70 qm

Summe Wohnflächen 180,29

Summe Nutzflächen 14,95

Summe Wohn- u. Nutz-Fläche 195,24 qm



EG Wohnzimmer



EG Schlafzimmer

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





Kellerraum G



Bad UG

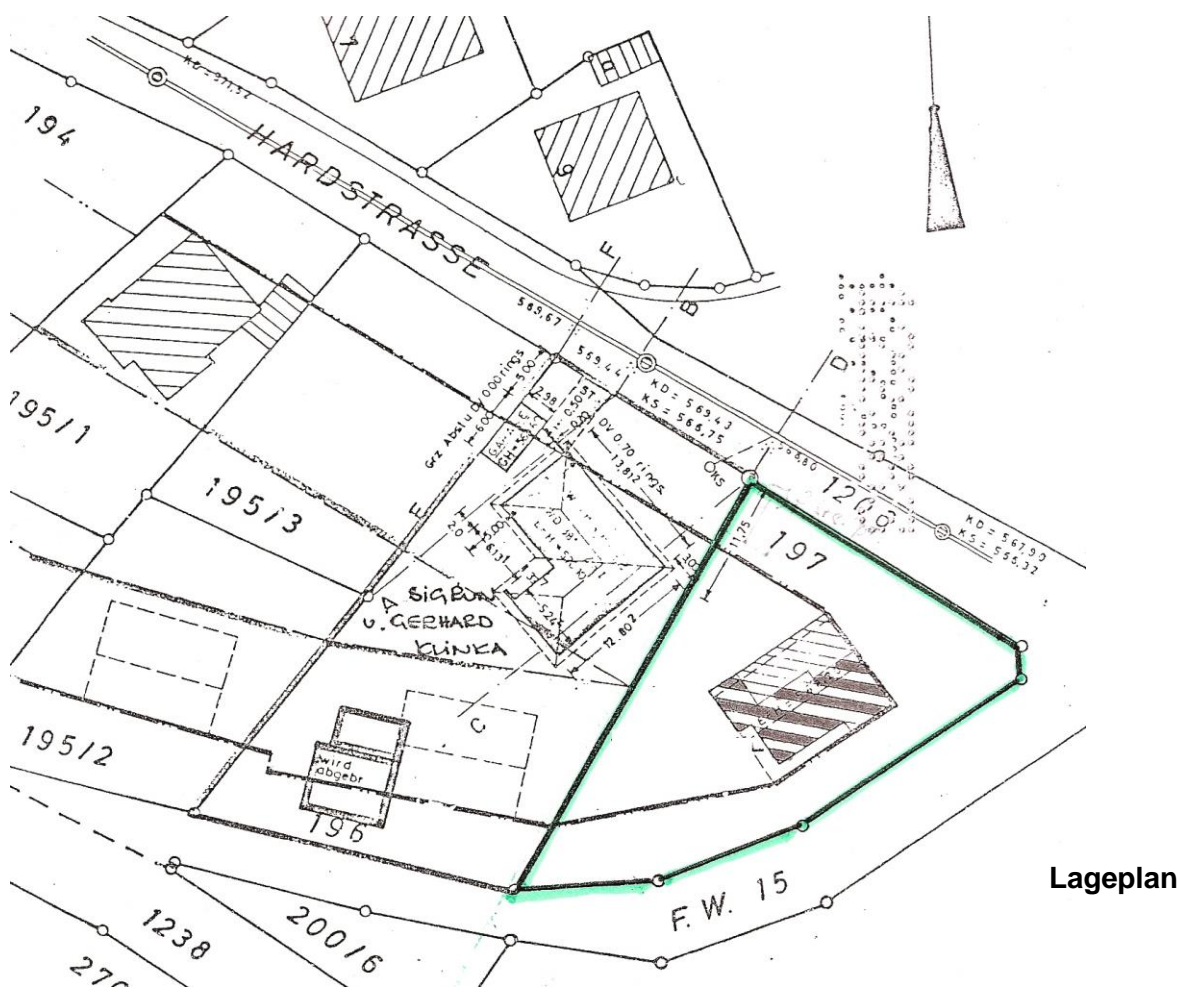


Ölheizung UG

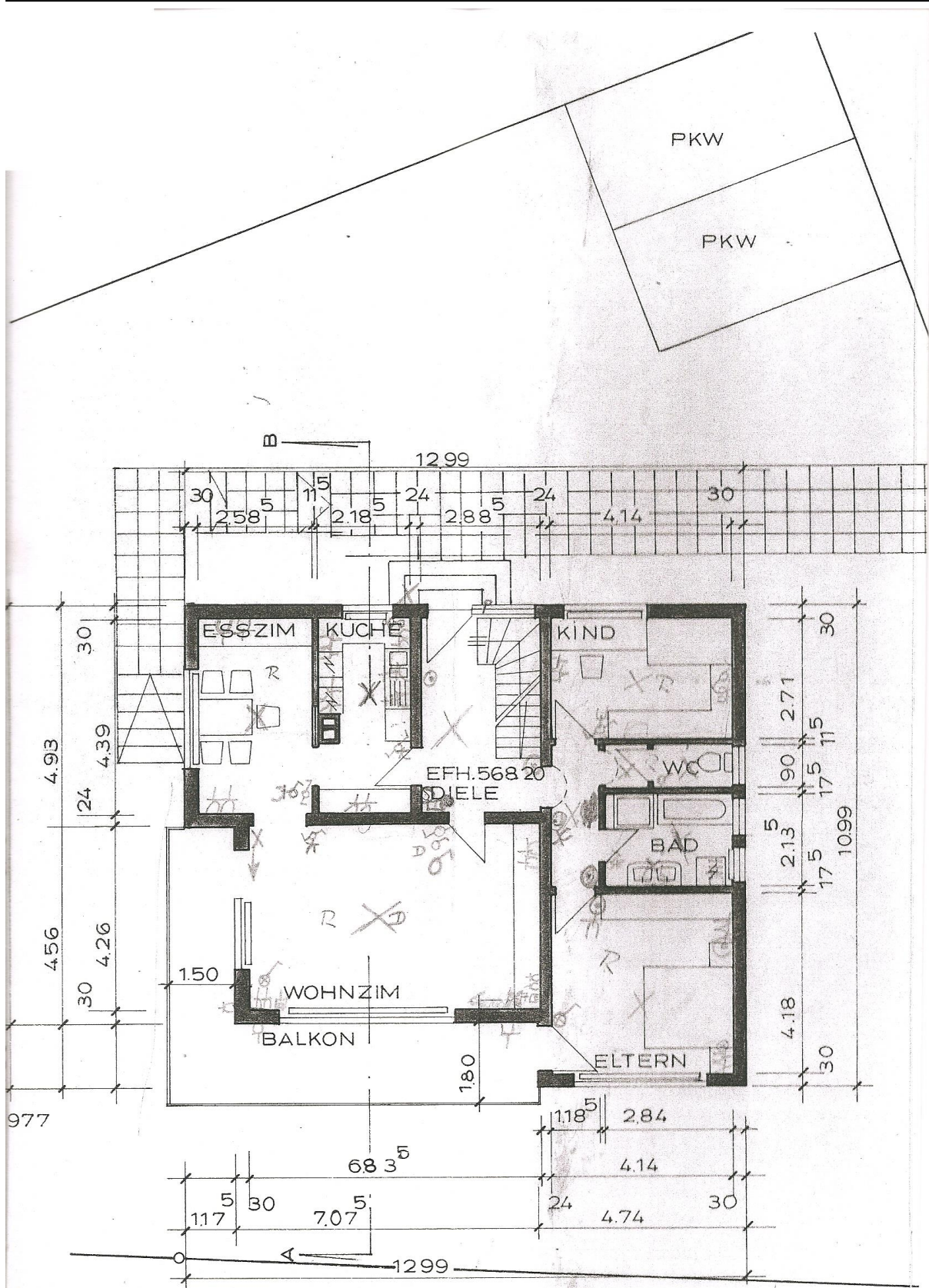




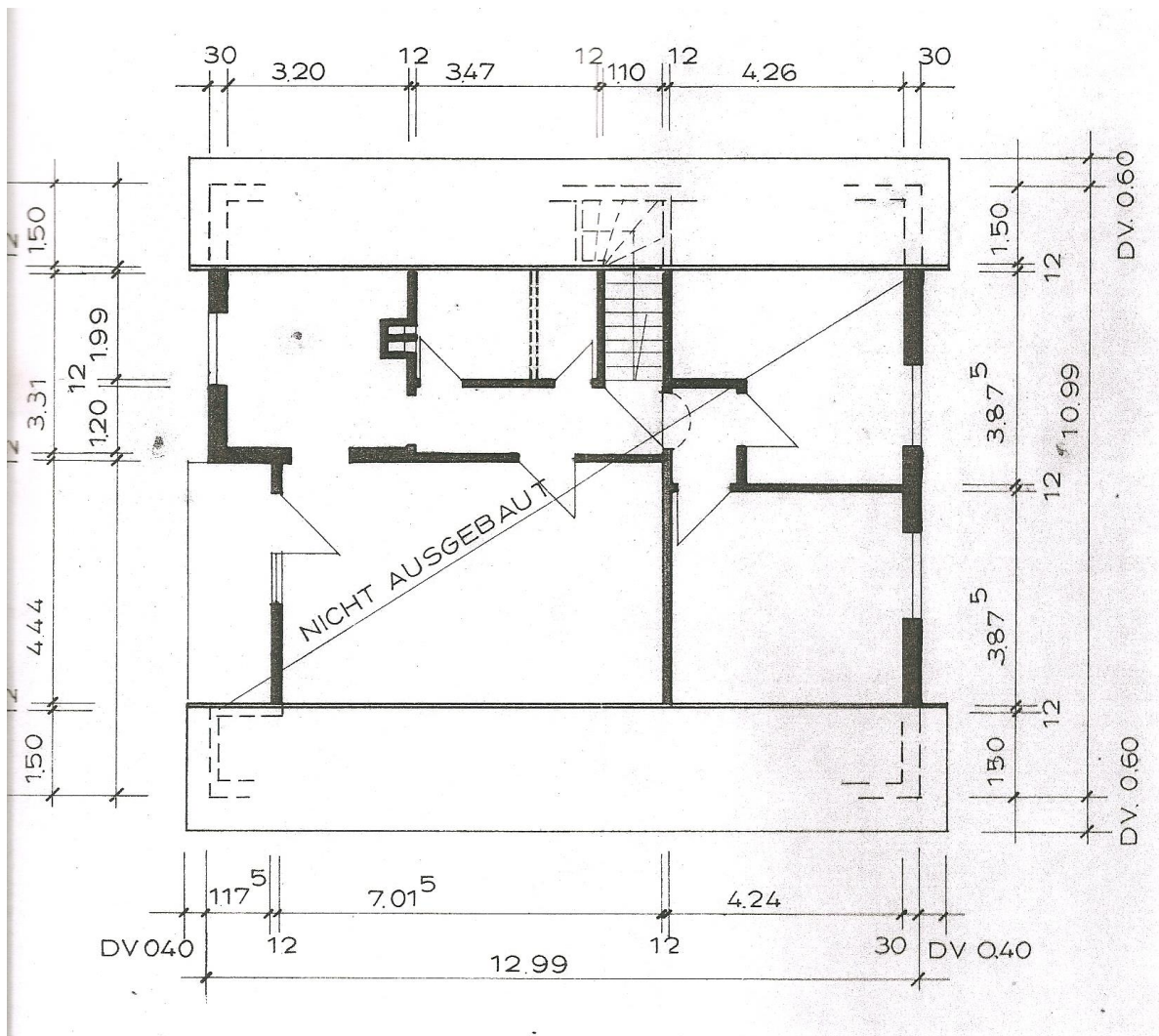
Seitenansicht Haus



Lageplan



EG



DG

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 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Diese Provision ist nach Abschluß des notariellen Kaufvertrages zur Zahlung an uns fällig.

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.