

EXPOSÉ – Referenznummer

0103 WS 2024

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

Sie suchen ein Zuhause welches Sie nicht nur übernehmen, sondern vor allem nach Ihren eigenen Vorstellungen und Wünschen gestalten können? Logenplatz am Rande einer hinreißenden Schwarzwaldlandschaft inclusive? Wenn Sie jetzt noch zusätzlich Ruhe und Geborgenheit schätzen, können wir Ihnen auf ganzer Linie helfen.

FREISTEHENDES ZWEIFAMILIENHAUS IN NEUWEILER-BREITENBERG

Das im Jahr 1976 auf einem 2.197 qm großen Grundstück in Massivbauweise erstellte Gebäude, befindet sich am Ortsrand von Breitenberg und hält auf zwei Etagen ca. 214 qm Wohnfläche für Sie bereit. Ein ca. 50%iger Anteil an der Wohnfläche ist im EG ausgebaut. Der Anteil der Wohnfläche im OG befindet sich im Rohbauzustand. Bei Bedarf kann zudem das Dachgeschoss als Wohnfläche genutzt werden. OG und DG sind für die Ausbauarbeiten vorbereitet. Zwei Balkone im OG und DG, eine Terrasse im EG und ein kleiner Garten bieten zusätzlichen Platz für die gemütlichen Stunden des Tages.

Im UG befinden sich im weiteren die Neben- und Lagerräume sowie die Technikräume. Geheizt wird mit einer Ölzentralheizung und einer Stückholzheizung. An Nebengebäuden befinden sich am Haus 1 Garage, eine Doppelgarage und ein Geräteschuppen.

Die Wertermittlung vom 15.06.2023 sagt EUR 360.568,25 - ich sage **EUR 320.000,00**.

Vielleicht bald Ihre neue Anschrift (?)

Sportplatzweg 14
75389 Neuweiler-Breitenberg



Das Umfeld:

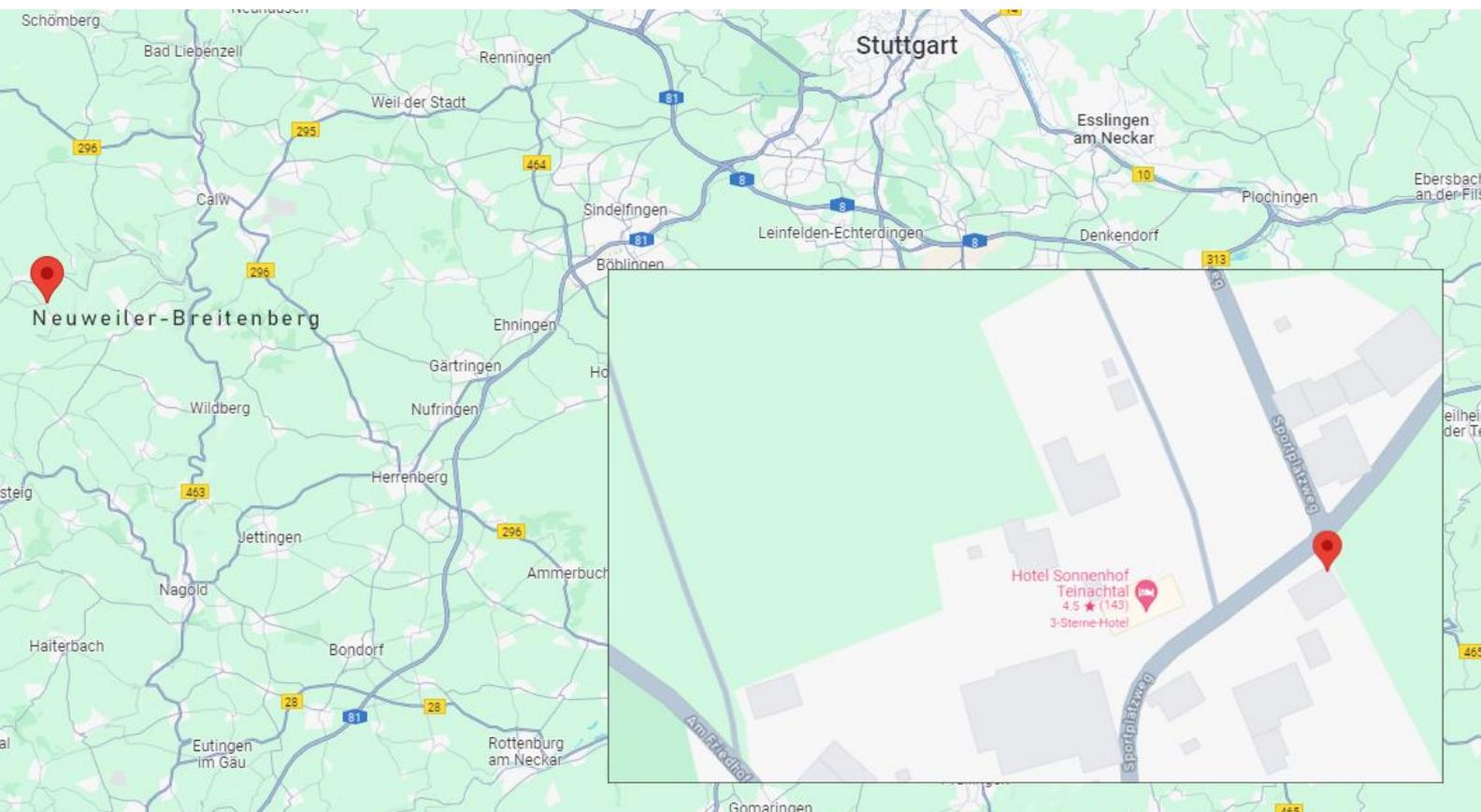
Breitenberg liegt inmitten eines ausgedehnten Wald- und Forstgebietes, auf einer Hochfläche zwischen Enz und Nagold (450 bis 760 m üNN) im nördlichen Schwarzwald. Der Ort ist ein Teil der Gemeinde Neuweiler und ein beliebtes Ausflugs- und Naherholungsziel. Hier finden Sie würzig duftende Nadelwälder, leuchtende Blumenwiesen und idyllische Winkel zum träumen. Ein Stück unverbrauchte Natur, nach der Sie andernorts lange suchen müssen. Im Hauptort Neuweiler können Sie sich in den ortsansässigen Geschäften mit den Dingen des täglichen Bedarfs eindecken. Für den großen Einkauf bieten sich die umliegenden, bequem mit dem Auto zu erreichenden Gemeinden: Calw, Neulach, Nagold oder Altensteig an. Die Umstrukturierung von einer landwirtschaftlich geprägten Gemeinde zum dynamischen Gewerbestandort ist in Neuweiler vorbildlich gelungen.

Die Gemeinde verfügt in den Ortsteilen Agenbach, Breitenberg, Neuweiler und Zwerenberg über 4 kommunale Kindergärten. Um die schulische Bildung kümmert sich eine modern ausgestattete Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule. Weiterführende Schulen und Gymnasien befinden sich in den nahen Städten im Landkreis.

Die gesundheitliche Grundversorgung im Ort ist durch 2 allgemeinärztliche Praxen, 1 Kinderarzt, 1 Zahnarzt, 1 Naturheilpraxis sowie die mobilen sozialen Dienste sichergestellt.

Die herrliche Natur rund um den Ort bietet ein ideales Umfeld für Wanderfreudige. In den örtlichen Sportvereinen können Sie sich in den gängigen Sportarten betätigen. Dafür stehen ein Sportplatz, eine Halle, sowie ein Tennisplatz zur Verfügung. Sportschützen finden im örtlichen Schützenverein Betätigungsfelder. Im Winter werden für Skilangläufer, die für klassischen Lauf und Skating präparierte Loipen sowie eine Flutlichtloipe angeboten.

Über gut abgestimmte Busverbindungen ist Neuweiler 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. Weitere Infos finden Sie im Internet unter: www.neuweiler.de



Waldfried Schmidt Immobilien

Lindenstraße 6, 75387 Neubulach 1, Telefon: (07053) 6011, Fax: (07053) 6013
Internet: www.waldfriedschmidt-immobilien.de, E-Mail: info@waldfriedschmidt-immobilien.de

Die Lage:

Ihr neues Zuhause liegt am Rande des Ortes in einer ruhigen Seitenstraße. Hier stören kein Straßenverkehr oder sonstiger Lärm. Gleich neben dem Haus beginnen ausgedehnte Wiesen und Felder. Bis zum nahegelegenen Wald sind es nur wenige Minuten. Eine Landschaft wie aus dem Bilderbuch; ideal zum Spazieren gehen, Wandern, Reiten oder Joggen.

Bauzahlen:

Bebauung: Wohnhaus, Einzelgarage, Doppelgarage mit Schuppen

Baujahr: Wohnhaus ca. 1979, Garagen und Schuppen ca. 1981

Bruttogrundfläche Wohnhaus UG – DG: ca. 556,94 m²

Wohn-/Nutzfläche Wohnhaus, Garagen, Schuppen: ca. 510 m²

Die Wärmedämmung entspricht dem bauzeitlichen Standard.

Energie:

Primärenergiebedarf des Gebäudes: **305 kWh/(m².a)**

Endenergiebedarf des Gebäudes: **273 kWh(m².a)**

HINWEIS: Die am Haus als Verkleidung angebrachten Gebäudeschindeln enthalten nach einem Prüfbericht des DEKRA Stuttgart Chrysotil-Asbest. (Prüfverfahren nach VDI 3866 Bl. 5: 2017-06 / QMA 1224 ^(a))





Wohnraum EG



Küche EG



Wohnraum EG



Wohnraum EG



Badezimmer EG



Wohnraum EG



Wohnraum EG



Flur OG



Wohnraum OG



Wohnraum OG



Wohnraum OG



Wohnraum OG

Waldfried Schmidt Immobilien

Lindenstraße 6, 75387 Neubulach 1, Telefon: (07053) 6011, Fax: (07053) 6013
Internet: www.waldfriedschmidt-immobilien.de, E-Mail: info@waldfriedschmidt-immobilien.de



Wohnraum OG



Dachboden



Dachboden



Blick vom Balkon DG



Keller



Keller



Keller



Heizung



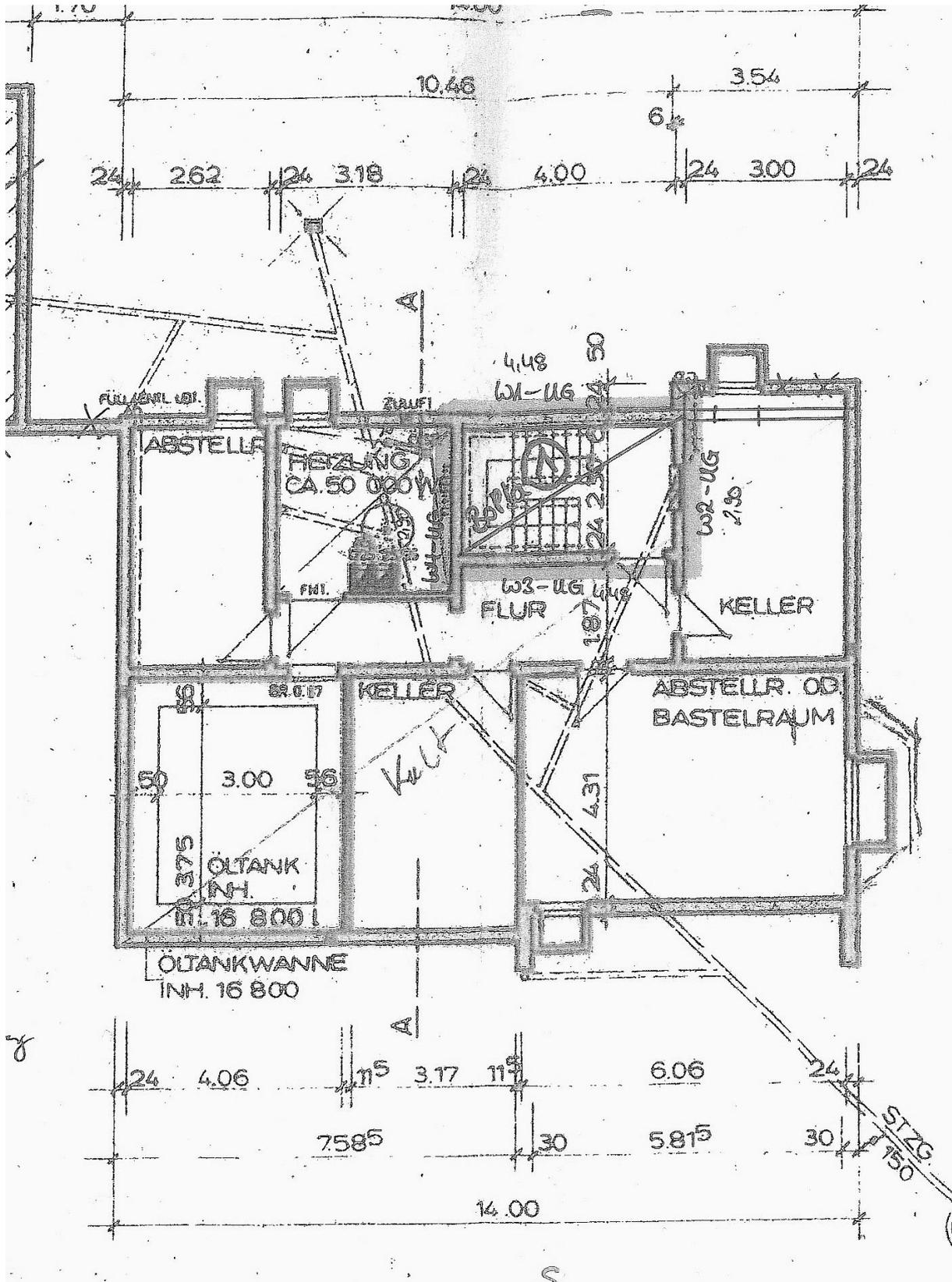
Doppelgarage



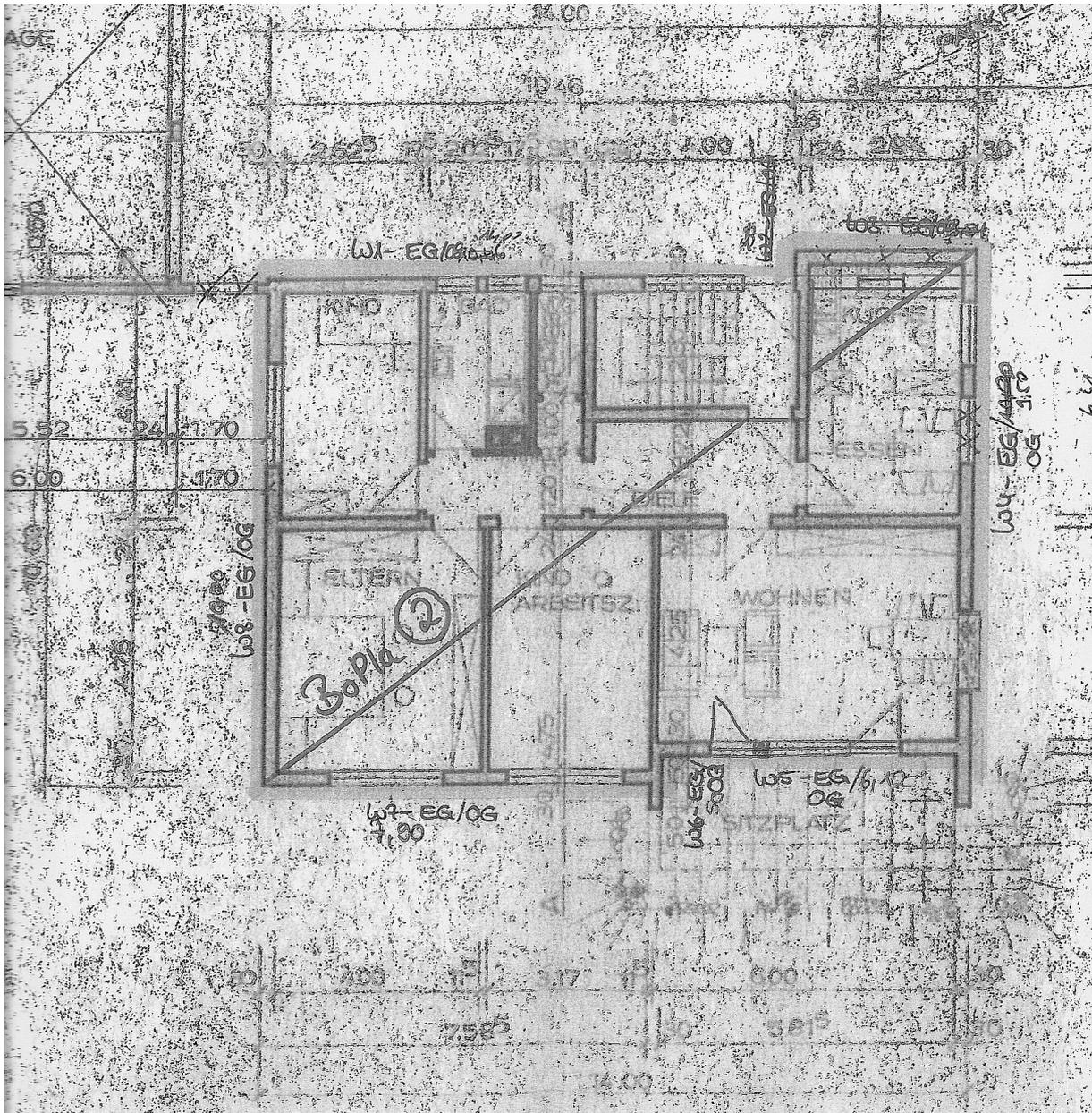
Doppelgarage innen

Waldfried Schmidt Immobilien

Lindenstraße 6, 75387 Neubulach 1, Telefon: (07053) 6011, Fax: (07053) 6013
 Internet: www.waldfriedschmidt-immobilien.de, E-Mail: info@waldfriedschmidt-immobilien.de



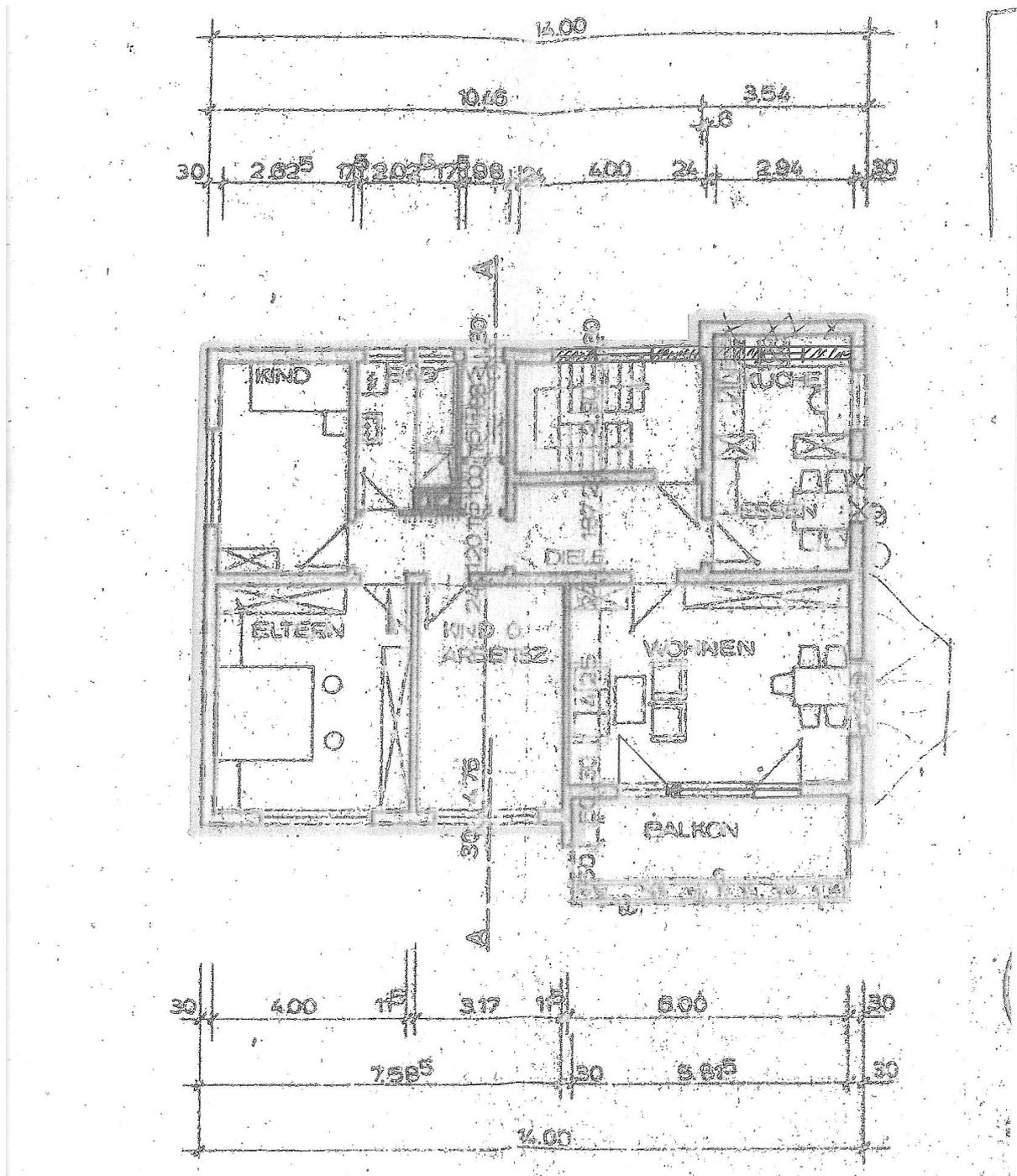
UG



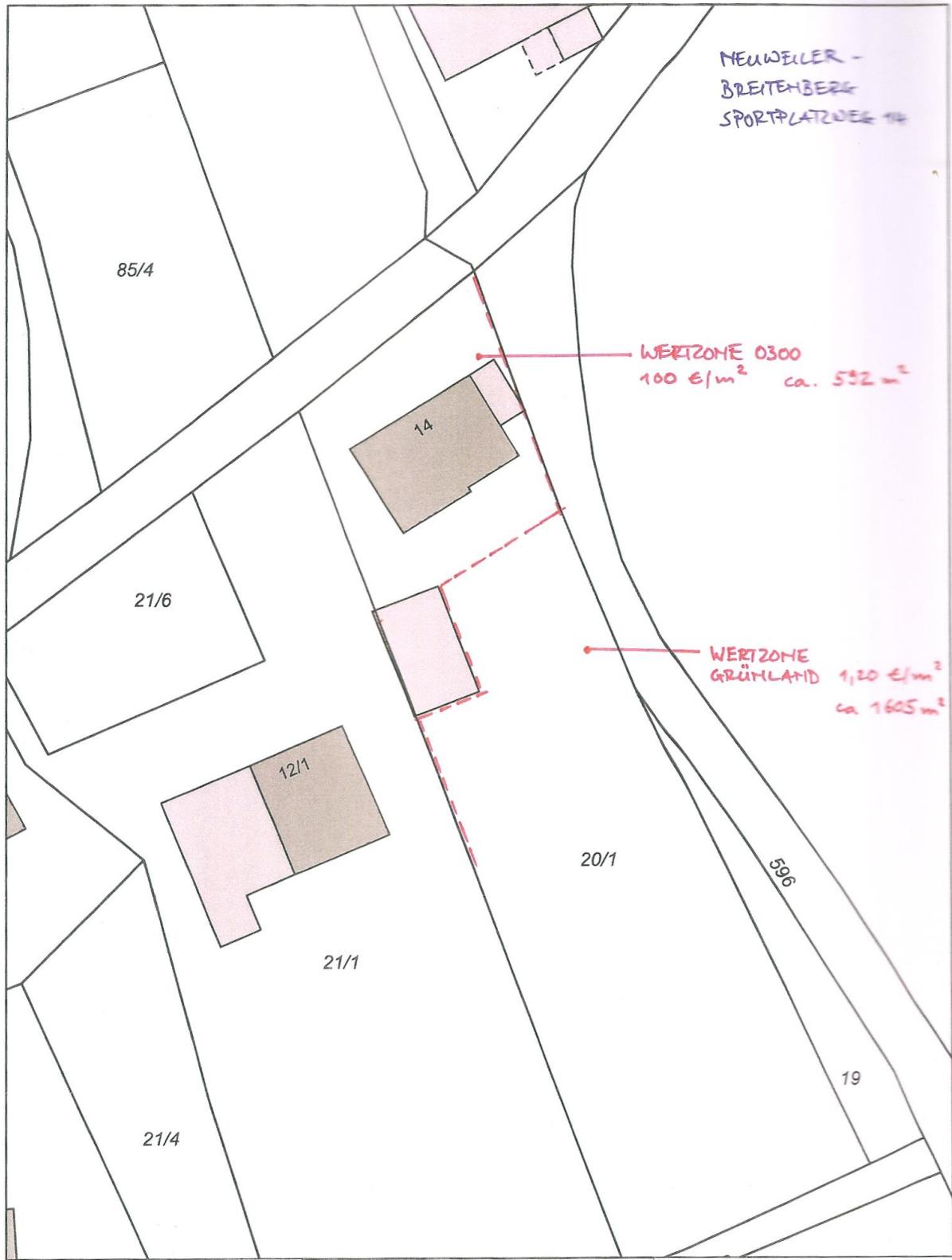
EG

Waldfried Schmidt Immobilien

Lindenstraße 6, 75387 Neubulach 1, Telefon: (07053) 6011, Fax: (07053) 6013
Internet: www.waldfriedschmidt-immobilien.de, E-Mail: info@waldfriedschmidt-immobilien.de



OG



Lageplan

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.