

EXPOSÉ – Referenznummer

0210 WS 2024

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

Schick und kompakt, ein klein wenig extravagant und der ideale Rückzugsort wenn Ihnen der Sinn nach Geborgenheit und Wohlbefinden steht. Vielleicht reizt Sie aber auch nur das Leben in einem komfortablen und naturnahen Zuhause. Die umliegende, malerische Schönheit des Schwarzwaldes sorgt hier für doppeltes Wohnglück.

REIHENENDHAUS IN ALTENSTEIG-WALDDORF

Das Gebäude wurde im Jahr 2011 erstellt und besitzt auf 2 Etagen ca. 118 qm Wohnfläche.

Im Erdgeschoss finden Sie ein großes und helles Wohn- und Esszimmer, einen Abstellraum, das WC, sowie die Küche. Die ursprüngliche Einbauküche wurde entfernt, so daß Sie hier eine Einbauküche nach eigenen Wünschen einplanen können. Im Wohnzimmer sorgt ein Inverter Klimagerät für ein angenehmes Wohnklima.

Das Bad mit Badewanne und Dusche befindet sich im Obergeschoss. Im weiteren sind hier 3 Zimmer als Schlaf- oder Wohnebenen vielseitig nutzbar.

Eine Elektroheizung mit Warmwasserboiler liegt im ca. 58 qm großen UG des Hauses. Geheizt wird das Gebäude über eine Fußbodenheizung und Heizkörper. Im weiteren hält das UG viel Platz für Lager- Freizeit- oder Hobbyzwecke für Sie bereit.

Die Terrasse vor dem Wohn-/Esszimmer und ein Carport machen Ihren Wohntraum auch rund um das Gebäude perfekt.

Der Preis für dieses interessante Angebot: **290.000,00 EURO**.

Vielleicht bald Ihre neue Anschrift (?)

Altensteiger Straße 11, **72213 Altensteig-Walddorf**



Das Umfeld:

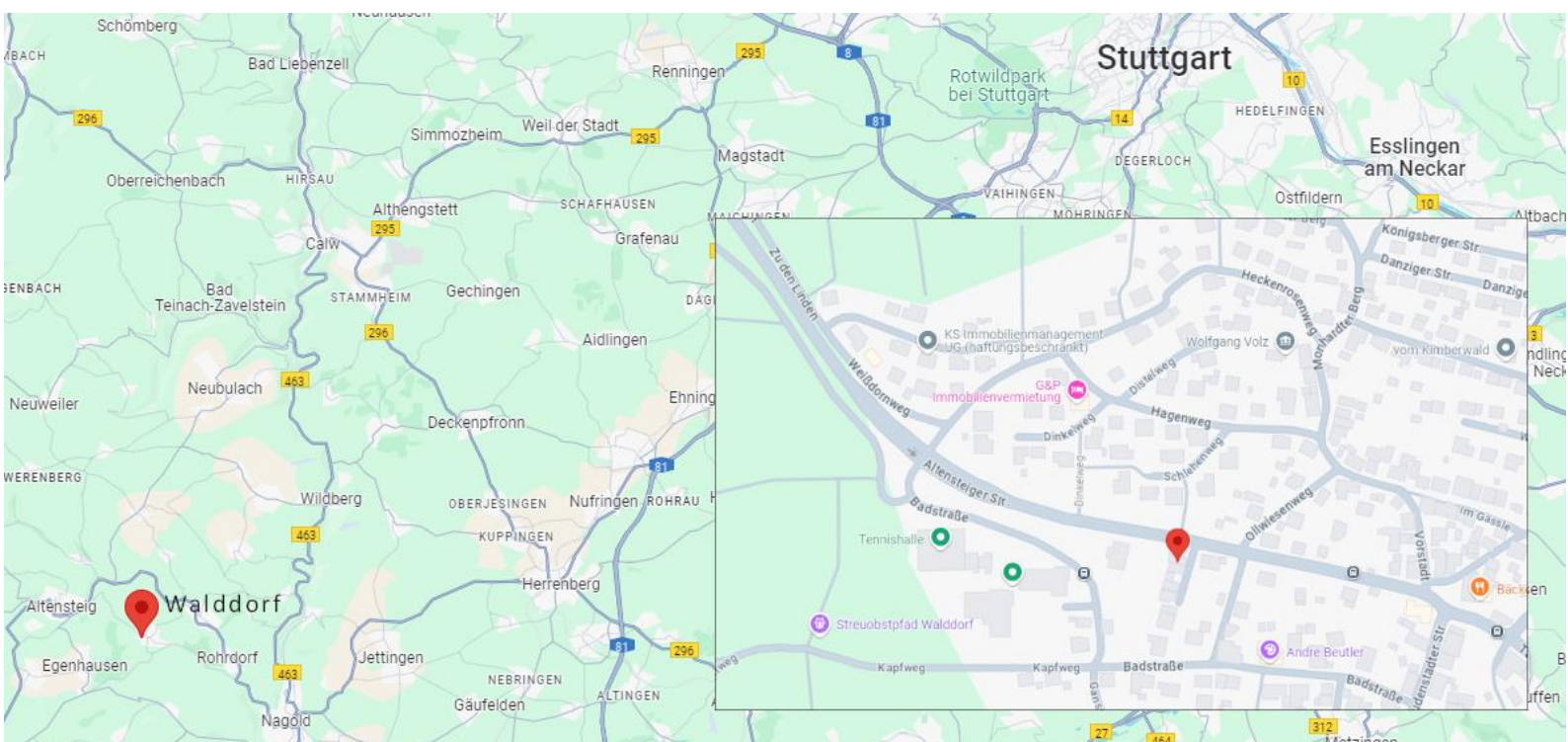
Walddorf ist der größte Stadtteil Altensteigs und liegt in unmittelbarer Nähe zum landschaftlich besonders reizvollen Naturschutzgebiet „Kapf“. Die Gemeinde ist vor allem bei Familien sehr beliebt. Sportanlagen, ein Bolz- und ein Spielplatz, das Hallenbad sowie Kindergarten und Grundschule liegen in unmittelbarer Nähe und werden gerne genutzt.

Die Stadt Altensteig, idyllisch im Oberen Nagoldtal am Rande des Naturparks Schwarzwald gelegen, ist ein lebendig, dynamisches Unterzentrum mit rund 11.000 Einwohnern und verfügt über einen modernen Stadtkern mit einem gehobenen kleinteiligen Verkaufsangebot. Besonders hervorzuheben ist die bezaubernde, unter Denkmalschutz stehende, von Fachwerkhäusern dominierte Altstadt. Ein Kleinod, welches Touristen und Einheimische immer wieder gleichermaßen begeistert.

Sehr gute Verkehrsanbindungen und das breit gefächerte Schul-, Weiterbildungs- und Kulturangebot machen Altensteig zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort mit hohem Freizeitwert. Ein weitläufiges und gut ausgeschildertes Wegenetz, rund um die Stadt, lädt zum Wandern und Radfahren durch die erholsame Natur des Nordschwarzwaldes ein. Des Weiteren finden Sportbegeisterte, 3 Sporthallen, 2 Sportplätze mit leichtathletischen Anlagen, 1 Freibad, 3 Hallenbäder, sowie umfangreiche Möglichkeiten zum Angeln, Reiten, und Tennisspielen vor.

Verkehrstechnisch liegt Altensteig direkt an der B 28. Durch die Anbindung an das Autobahnnetz (A 8 Stuttgart-München - Ausfahrt Herrenberg) ist der Wirtschaftsraum Stuttgart mit dem PKW in nur ca. 45 Minuten erreichbar. Über das Schienenverkehrsnetz ist Altensteig über die Bahnhöfe in Nagold und Herrenberg an die Ballungsgebiete Pforzheim und Stuttgart angeschlossen.

Altensteig verfügt über sehr gute Busverbindungen und über ein gut ausgebautes Netz des ÖPNV, mit dem Bus erreichen Sie die Nachbarstädte Nagold, Herrenberg und Freudenstadt in 20-30 Minuten.



Die Lage:

Das Gebäude befindet sich am Rande des Ortes in einer kleinen als „Wohnpark am Kapf“ ausgewiesenen Reihenhaussiedlung. In die herrliche umliegende Landschaft gelangen Sie fußläufig in ein bis zwei Minuten. Natur pur wie aus dem Bilderbuch und ein idealer Platz für Freizeit, Sport und Erholung. Für Eilige: Das nahegelegene Mittelszentrum Altensteig erreichen Sie mit dem PKW in etwa 5 Minuten.

Das Objekt:

UG: Im ca. 58 qm großen Untergeschoss befindet sich die Elektroheizung mit Warmwasserboiler. Der Raum eignet sich aufgrund seiner Größe im weiteren aber auch für Fitness-, resp. Hobby- oder Lagerungszwecke.

EG: Nach dem Betreten des ca. 60 qm großen Erdgeschosses gelangen Sie über die Diele in das zur Frontseite hin liegende Wohn- und Esszimmer. Die helle und geräumige Wohnebene ist zur Terrasse hin raumhoch und in der kompletten Breite verglast und vergrößert die eigentliche Wohnfläche dadurch optisch bis hinaus auf die Terrasse. Auf der rechten Dielseite gelangen Sie in die Küche, die ebenfalls einen Zugang zum Wohn- und Essbereich bietet. Die ursprünglich eingebrachte Einbauküche wurde entfernt, so daß Sie hier eine Einbauküche nach eigenen Wünschen einplanen können..

OG: Das ca. 58 qm große OG bietet Ihnen über die Diele rechterhand den Zugang zum Elternschlafzimmer und dem Bad. Das Bad besitzt eine Badewanne und eine Dusche. Die beiden an der Frontseite des Geschosses liegenden Zimmer können als Kinder- Arbeits- oder Allzweckzimmer genutzt werden.

Garagen/Stellplätze:

Zur Immobilie gehört ein Carport sowie ein neben dem Carport liegender Stellplatz.

Terrasse:

Die direkt hinter dem Gebäude liegende Terrasse, ist durch einen aus Granitsteinen ?? bestehenden, halbhohen Sichtschutz zum Nachbargrundstück und der Straße hin abgegrenzt.



Aussenansicht



Wohn-/ Esszimmer EG



Wohn- / Esszimmer / Terrasse EG



Küche EG



Elternschlafzimmer OG



Badezimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Treppenhaus



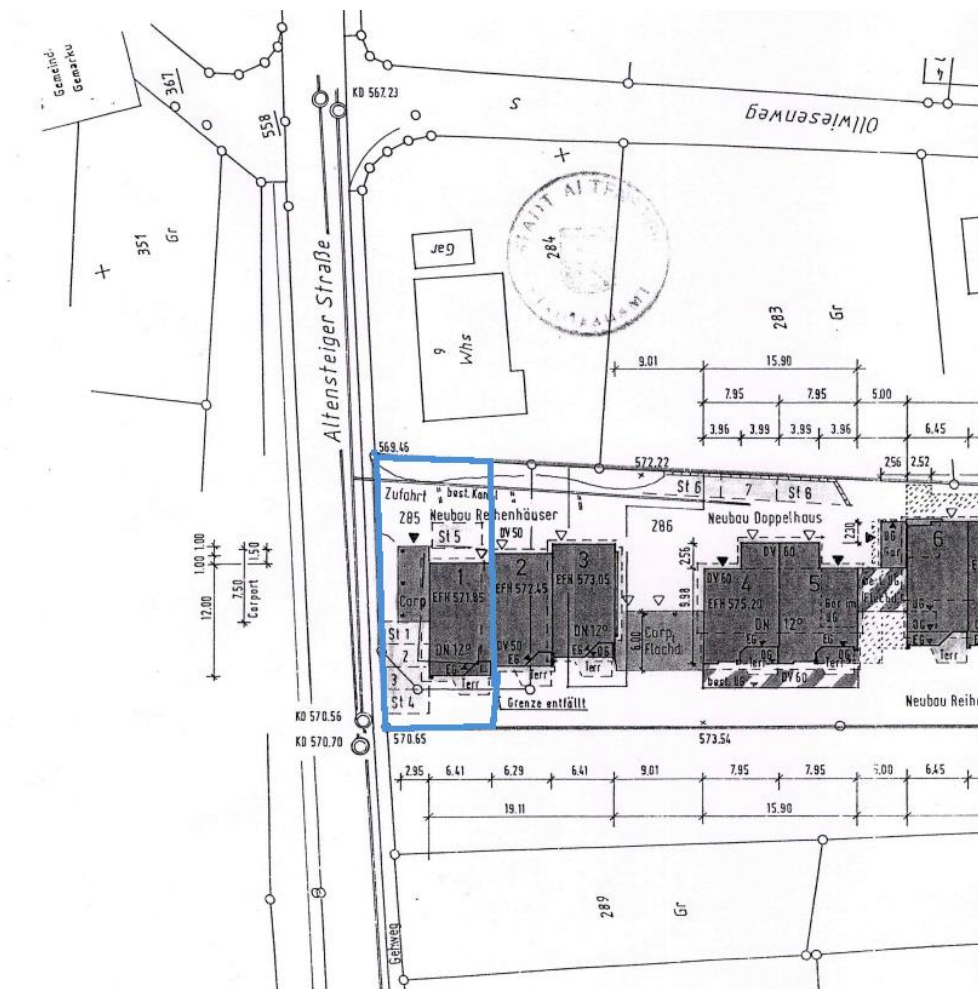
Untergeschoss

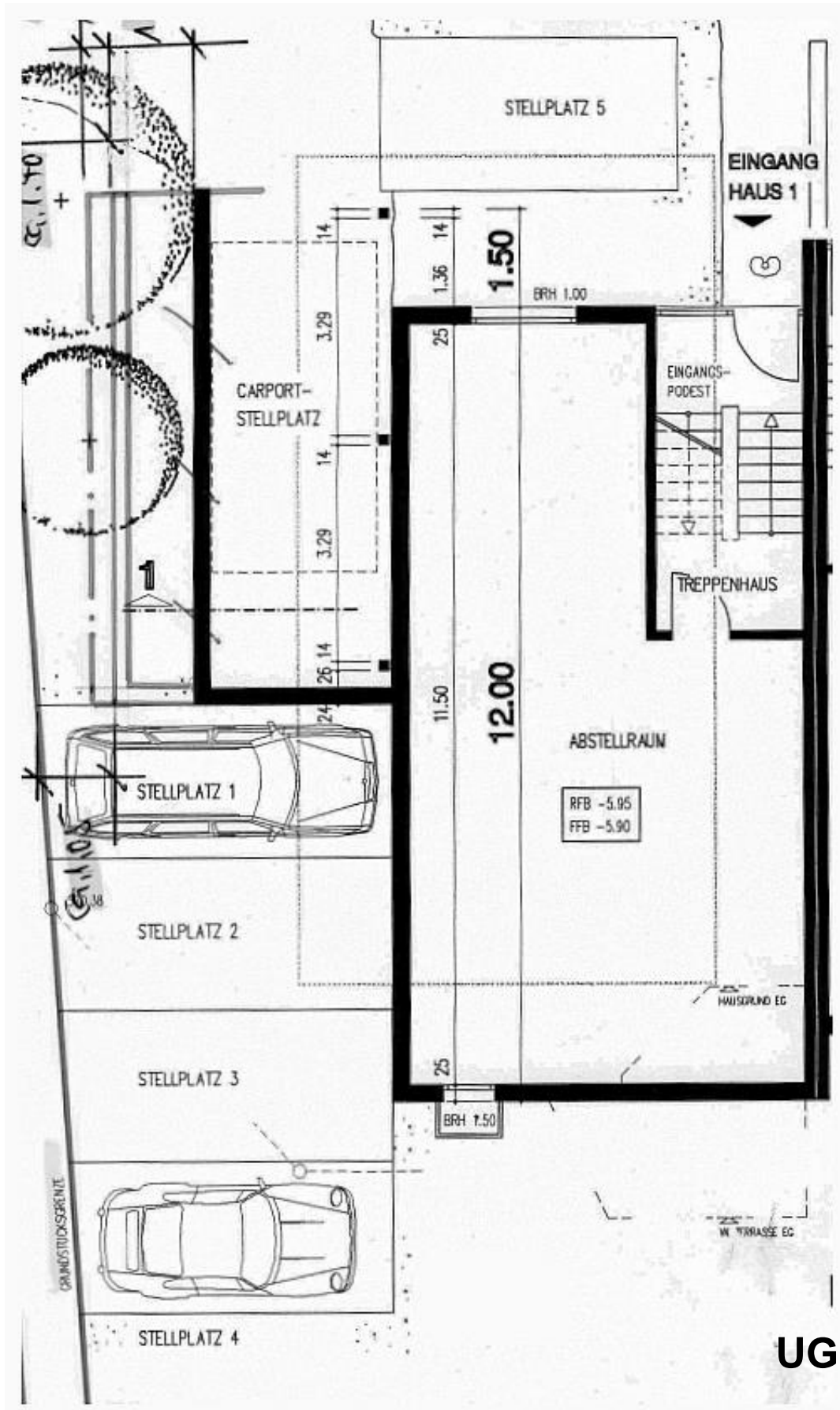
Waldfried Schmidt Immobilien

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

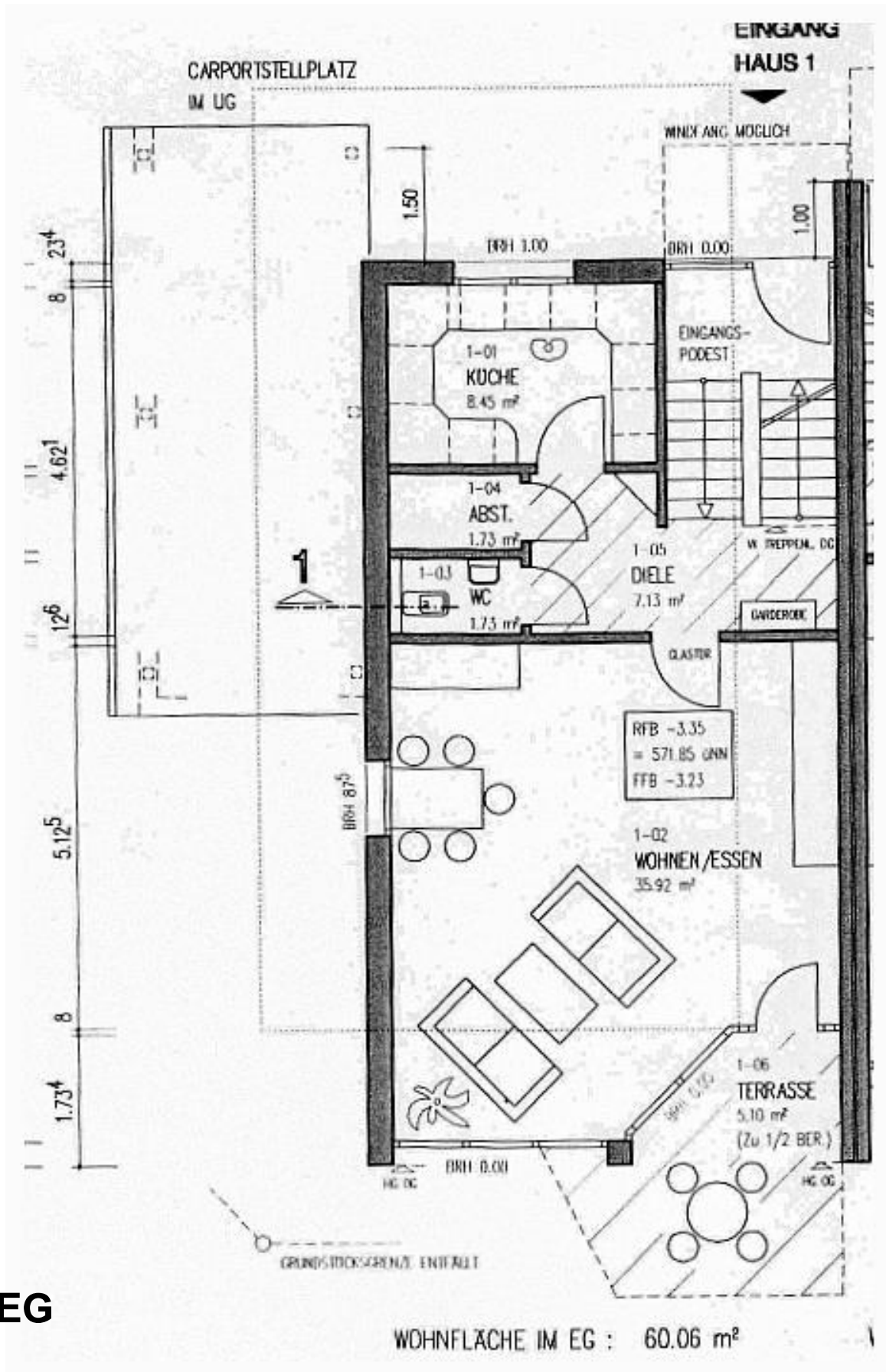


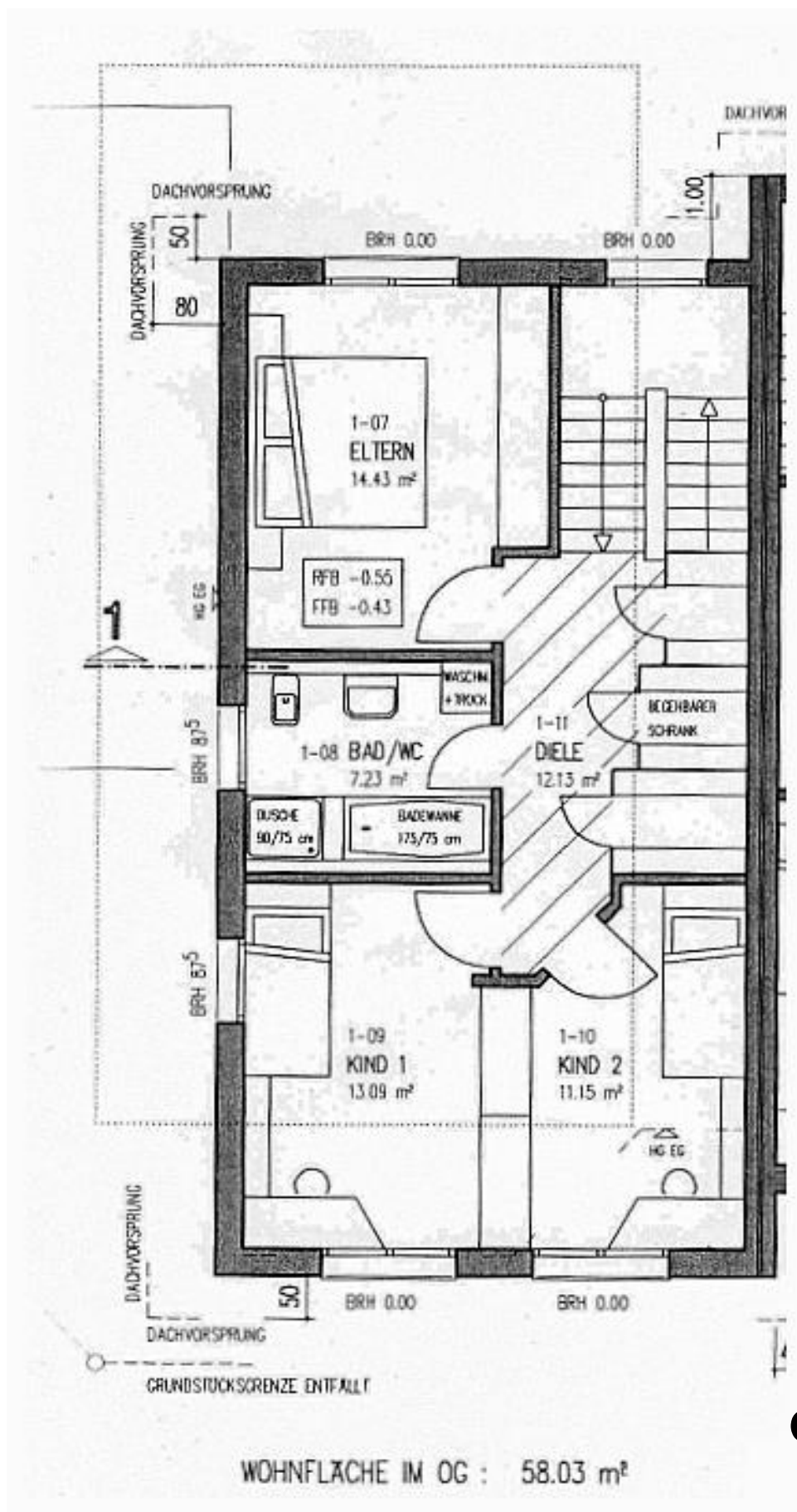
Aussenansicht Rückseite





UG





OG

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.

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.