

EXPOSÉ – Referenznummer

0109 WS 2024

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

Darüber haben wir am Telefon gesprochen:

Lassen Sie sich überraschen. Endlich ein Zuhause bei dem Sie mit den vorhandenen Wohnflächen nicht kleckern müssen, sondern auch für die von Ihnen eventuell nur ``still`` angedachten Wohnwünsche, garantiert einen geeigneten Platz finden werden.

GROSSZÜGIGES EIN- ODER MEHRGENERATIONENHAUS IN NEUWEILER - ZWERENBERG

Das zweigeschossige Gebäude wurde 1982 auf einem 715 qm großen Grundstück am Ortsrand von Zwerenberg erbaut und 2021 komplett von außen neu gestrichen. Die gepflegte Immobilie überzeugt insgesamt durch ihren tadellosen Zustand.

Im Haus stehen Ihnen vom UG bis zum DG ca. 316 qm Wohnfläche zur Verfügung. Im EG sind dabei in 3 Wohnräumen, einer Küche und dem im Jahr 2010 mit westindischem Granit ausgestatteten Bad, ca.150 qm Wohnfläche nutzbar. Zum EG gehören zudem ein über einen Treppenaufgang erreichbares Kinderzimmer mit Dusche und WC. Das DG hält 2 Wohnräume mit Küchenzeile und eine Dusche für Sie bereit. Im UG befinden sich 2 Einliegerwohnungen sowie ein Keller, das Pelletssilo und die Pellets-Heizung aus dem Jahr 2014. Mit einer Fußbodenheizung, sowie durch die im EG und DG liegenden Kamine wird das Gebäude geheizt. Alle Fenster im Haus sind außer den Wintergärten 3-fach verglast. Ein Glasfaseranschluß ist vorhanden.

Zwei Balkone, ein schöner Garten und zwei Garagen neben dem Haus machen Ihren ländlichen Wohnraum perfekt. Sollte es mit dem Parken etwas eng werden können Sie eine neben dem Gebäude liegende, öffentliche Parkfläche mitbenutzen.

Der Preis: **490.000,00 EURO.**

Vielleicht bald Ihre neue Anschrift (?)

Gartenweg 24, **75389 Neuweiler-Zwerenberg**



Das Umfeld:

Zwerenberg befindet sich 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 Fleckchen zum träumen. Ein Stück unverbrauchte Natur, nach der Sie andernorts lange suchen müssen.

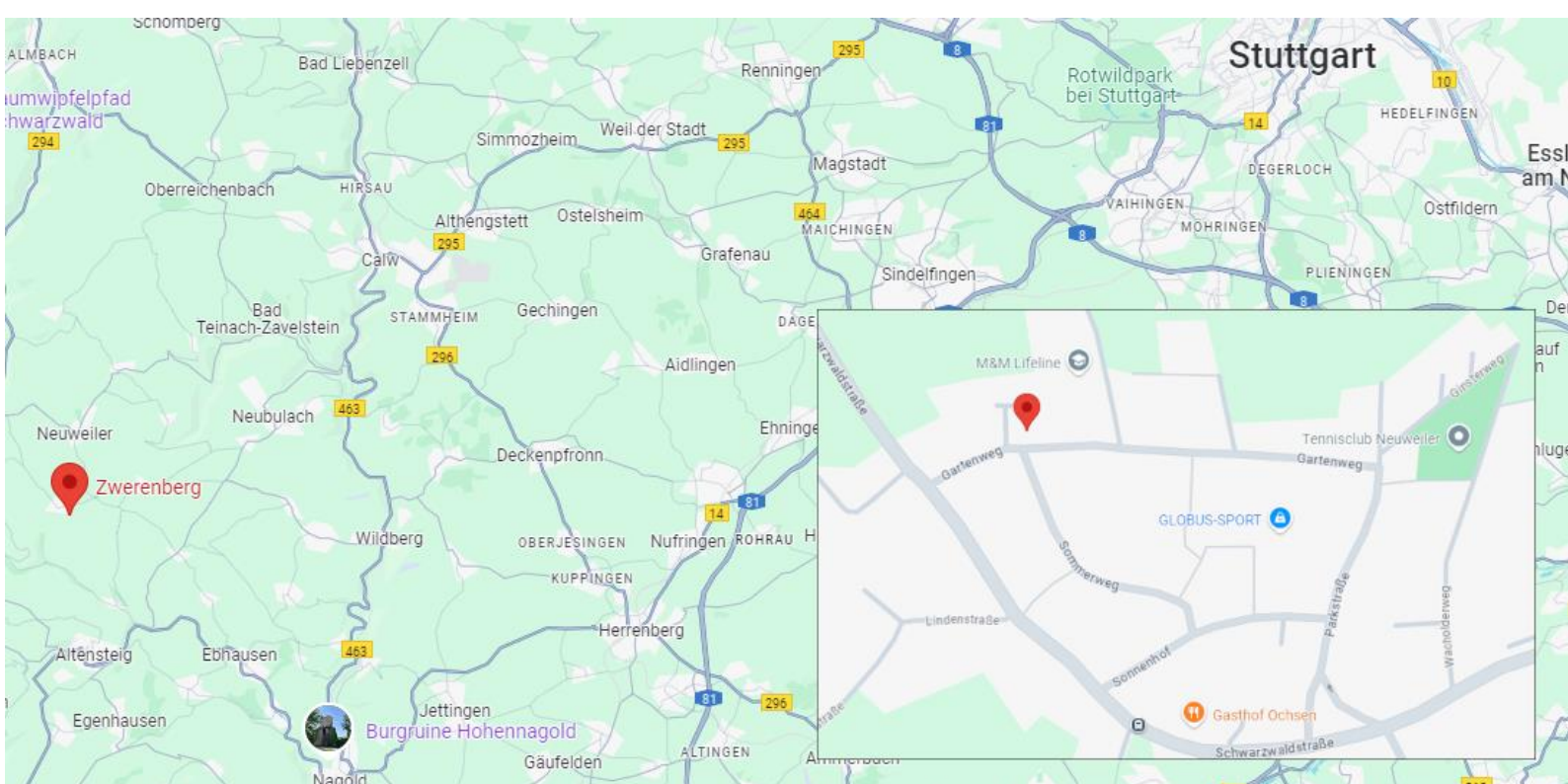
Im Hauptort Neuweiler können Sie sich in den ortsansässigen Geschäften mit den Dingen des täglichen Bedarfs eindecken. Für den großen Einkauf bieten sich die umliegenden, bequem mit dem Auto zu erreichenden Gemeinden: Calw, Neubulach, Nagold oder Altensteig an. Die Umstrukturierung von einer landwirtschaftlich 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 1 allgemeinärztliche Praxis, 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 Zwerenberg 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



Die Lage:

Das Gebäude befindet sich am Rande des Ortes in einer einladenden, hauptsächlich zweigeschossig bebauten Wohnsiedlung. In die herrliche Schwarzwaldumgebung des Ortes gelangen Sie fußläufig in nur wenigen Minuten. Landleben pur wie aus dem Bilderbuch und ein idealer Platz für Freizeit, Sport und Erholung.

Das Objekt:

EG: Nach dem Betreten des ca. 150 qm großen Erdgeschosses erreichen Sie linkerhand einen großen, offenen Wohn- und Essbereich. Der etwa zur Hälfte des Raumes, in einer gemütlichen seitlichen Nische gelegene, gemauerte Kamin, wird hier sofort alle Blicke auf sich ziehen. Vor der Kaminecke befindet sich der dem Balkon vorgelagerte Wintergarten. Ihre Lichtoase an den etwas unfreundlicheren Wittertagen. Die Küche mit der Einbauküche und die Essecke befinden sich an der oberen Seite dieser schönen Wohnebene.

In das Schlafzimmer, einen praktischen Hausarbeitsraum sowie das im Jahr 2010 mit westindischem Granit ausgestattete Bad, gelangen Sie durch den Flur auf der rechten Hausseite. Auch hier wird Sie auf Anhieb das großzügige Platzangebot begeistern. Vom Schlafzimmer aus, besteht ein Zugang in den Garten.

Zum EG gehören im weiteren, ein separates, über einen Treppenaufgang zum OG erreichbares, Kinderzimmer. Ebenfalls auf dieser 29 qm großen Ebene finden Sie eine Dusche, das WC, sowie einen Balkon.

DG: Das ausgebaute ca. 88 qm große Dachgeschoss hält wie im EG in der linken Haushälfte eine offene Wohn- und Essebene für Sie bereit. Die Küchenzeile ist hier allerdings seitlich in den Wohnbereich integriert. Der Blickfang des Raumes ist wie im EG das gemütliche Kaminzimmer welches im Gegensatz zum EG, einen unter der Decke liegenden und über eine Holztreppe erreichbaren Zwischenboden besitzt. Ein gemütlicher Gästeschlafplatz der nicht nur bei Kindern Erinnerungen an Urlaub und Freizeit aufkommen läßt. Zwei weitere Zimmer, ein Duschaum, sowie ein Wintergarten lassen auch hier für Sie keine Wohnwünsche offen.

UG: Im Untergeschoss befinden sich zwei Einliegerwohnungen. Die ca. 52 qm große rechterhand liegende Wohnung hält einen Wohn- und Schlafbereich, einen Abstellraum, eine Küche sowie eine Besenkammer und die Dusche für Sie bereit. Im zweiten ca. 27 qm großen Wohn- und Schlafbereich finden sie im weiteren eine kleine Küche. Die beiden Einliegerwohnungen haben einen separaten Zugang.

Besonderheiten:

3 - fach verglaste Fenster im ganzen Haus, außer den beiden Wintergärten.

Doppelgarage:

Die beiden Stahlbetongaragen erhielten 1999 eine Überdachung.

Garten:

Der Garten rund ums Haus wird halbseitig von einer Hecke begrenzt.



Erdgeschoss Wohnen - Wintergarten



Erdgeschoss Kaminzimmer



Erdgeschoss Küche



Erdgeschoss Flur



Erdgeschoss Schlafzimmer



Erdgeschoss Abstellraum



Erdgeschoss Essecke



Erdgeschoss Bad



OG Wohnen/Essen



OG Wintergarten



OG Kaminzimmer



OG Wohnraum



OG Flur



Keller Pelletssilo



Keller Pelletsheizung



Kellerraum



Einliegerwohnung 1 - Zugang



Einliegerwohnung 2 - Zugang



Außenansicht mit Garagen



Garten



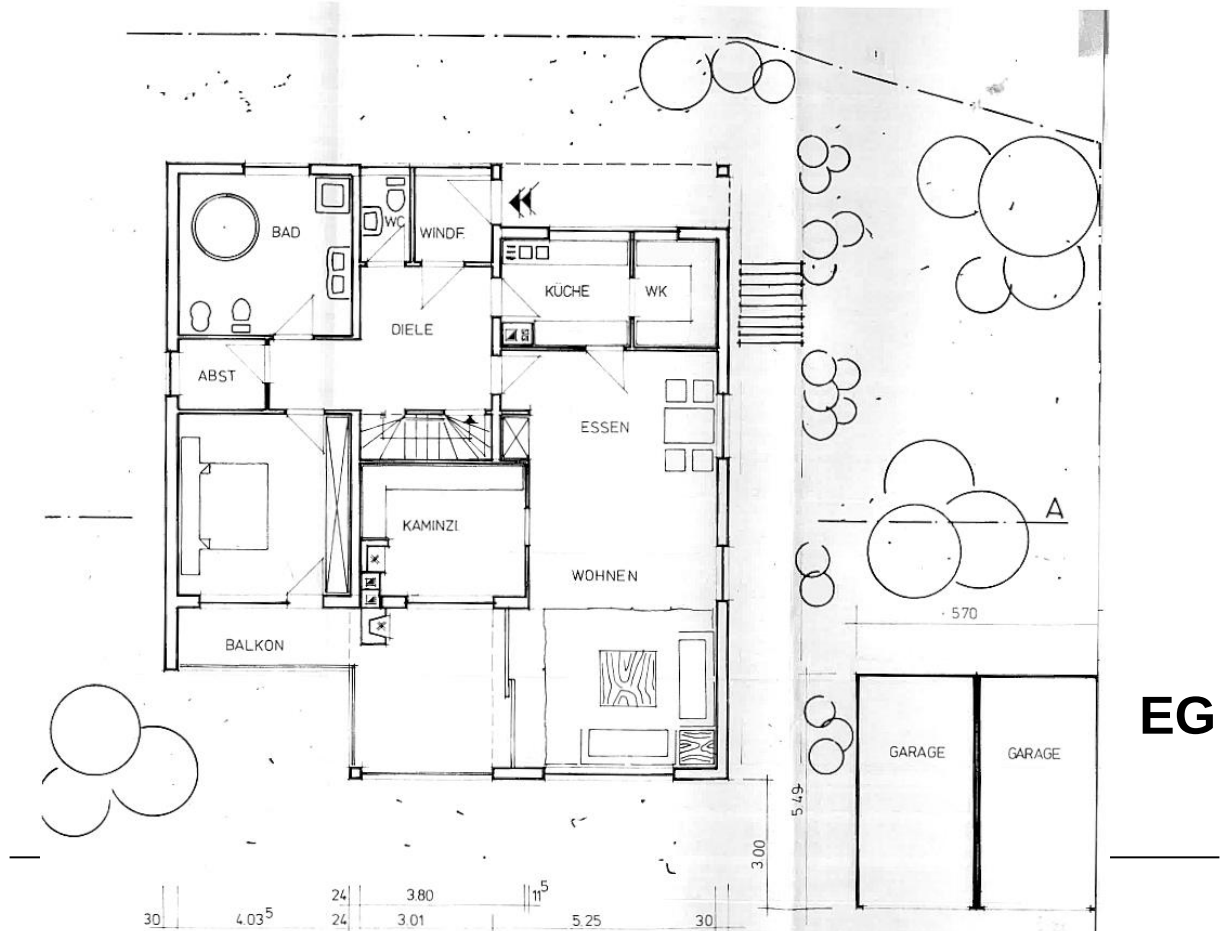
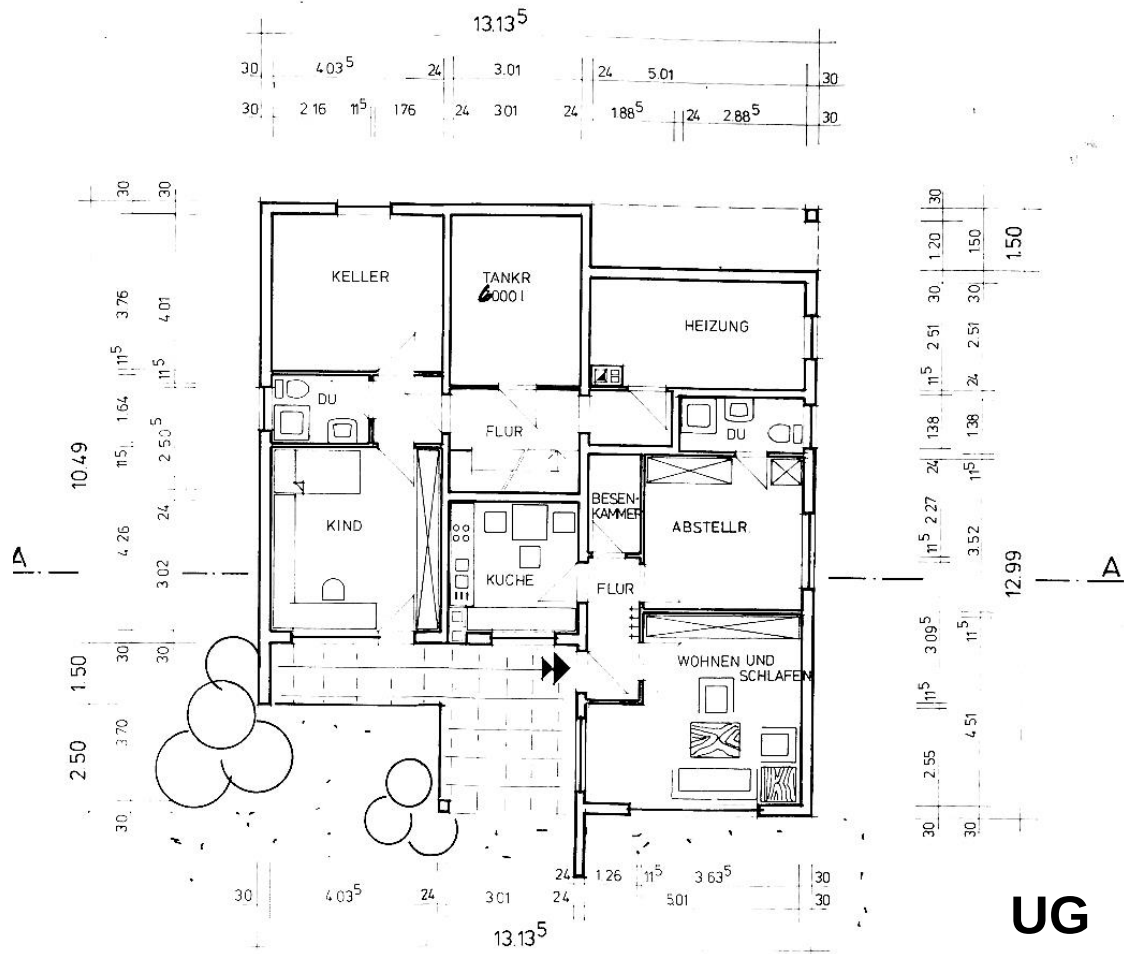
Außenansicht

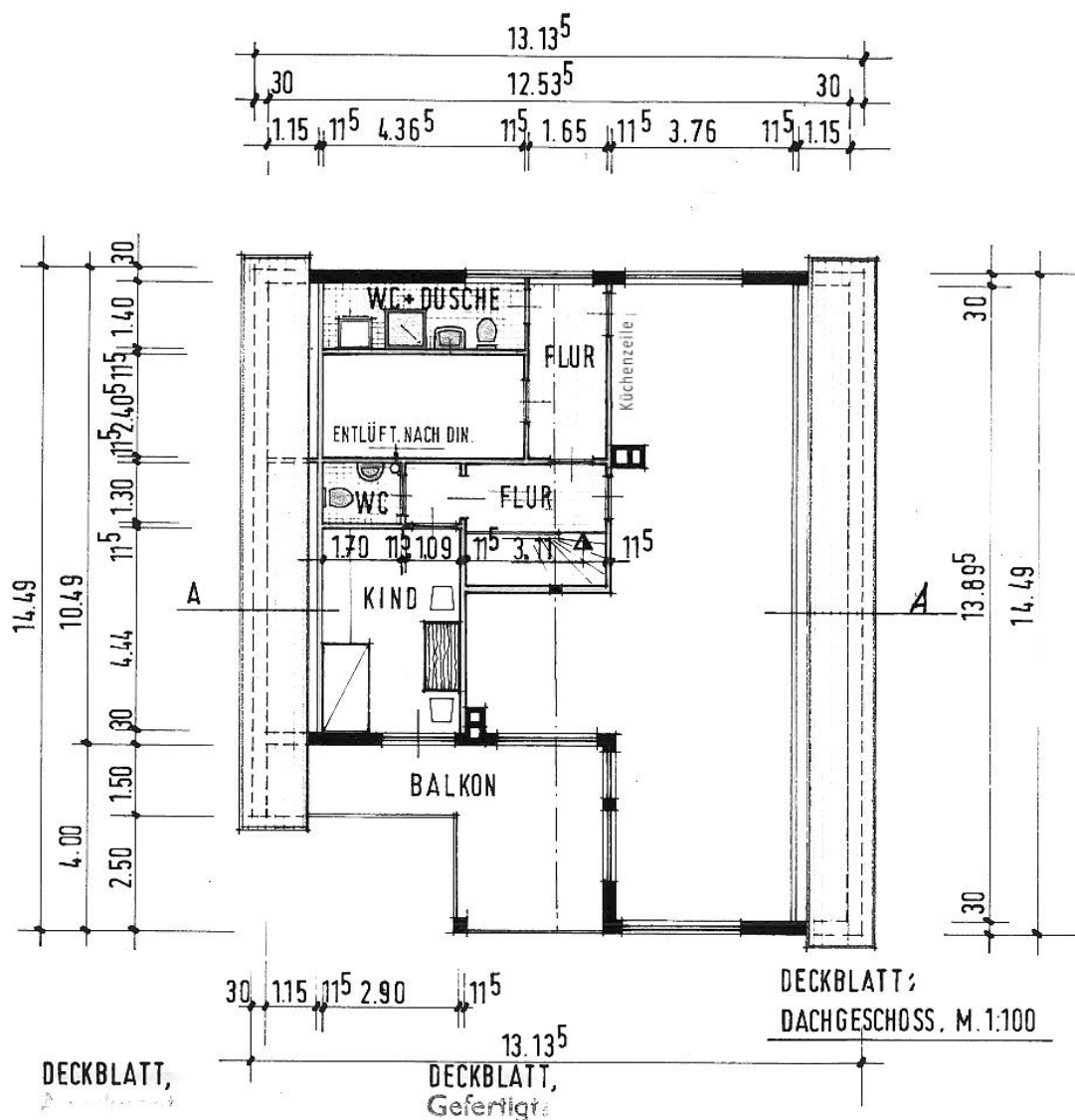


Öffentliche Parkplätze neben dem Haus

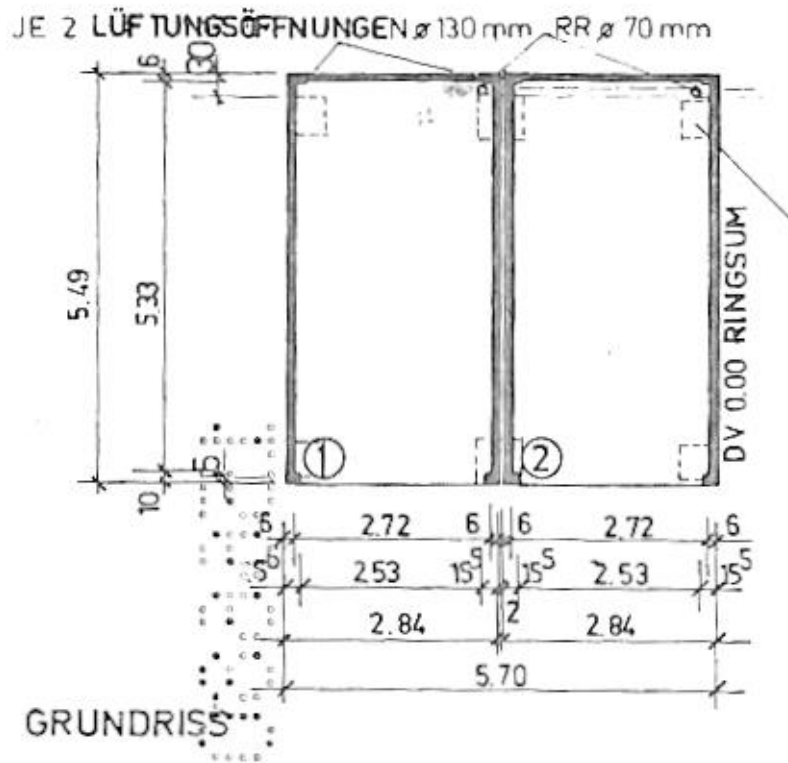
Waldfried Schmidt Immobilien

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

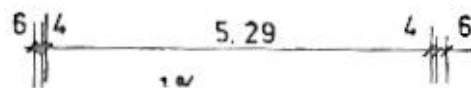
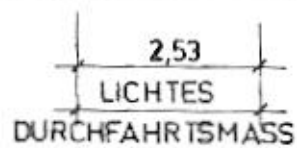
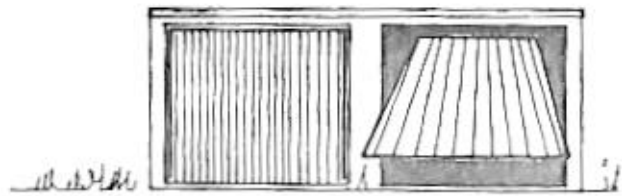




OG



ANSICHT



DOPPELGARAGE



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.

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.