

## EXPOSÉ – Referenznummer

0109 WS 2025

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

Nicht nur der Beginn einer wunderbaren Freundschaft, sondern auch Idylle pur. Eine Kombination welche Sie sich schon immer gewünscht haben. Umgeben und geschützt von einem malerischen Garten, finden Sie Ihren neuen häuslichen Lebensmittelpunkt direkt am Ortsrand einer beliebten Schwarzwaldgemeinde.

### ZWEIFAMILIENHAUS IN EGENHAUSEN

Das RENOLIT-Fertighaus wurde im Jahr 1978, der damaligen Technik entsprechend erstellt und hält auf zwei Etagen in zwei Wohnbereichen ca. 296 qm Wohnfläche für Sie bereit.

Im ca. 211 qm großen EG finden sich dabei ein kombiniertes Wohn- und Esszimmer, die Küche, ein Bad, drei Kinderzimmer, das Schlafzimmer sowie ein Gästezimmer. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie im weiteren auf die herrliche Terrasse.

Ein separater Wohnbereich mit einem Schlafzimmer, einem Bad und einem Wohnraum mit Küchenzeile liegt im ca 86 qm großen UG. Hier finden sich auch zwei Kellerräume sowie die Heizung. Für gärtnerische Zwecke kann ein seitwärts an das Gebäude grenzendes Gewächshaus genutzt werden.

Eine Bühne auf dem Dachboden bietet sich für Lagerzwecke an. Rechts neben dem Haus befindet sich die ca. 36 qm große Garage. Das gesamte Objekt befindet sich in einem gepflegten und ansprechenden Zustand.

Der Preis: **260.000,00 EURO**

**Die Anschrift:** Gommertweg 10, 72227 Altensteig-Egenhausen





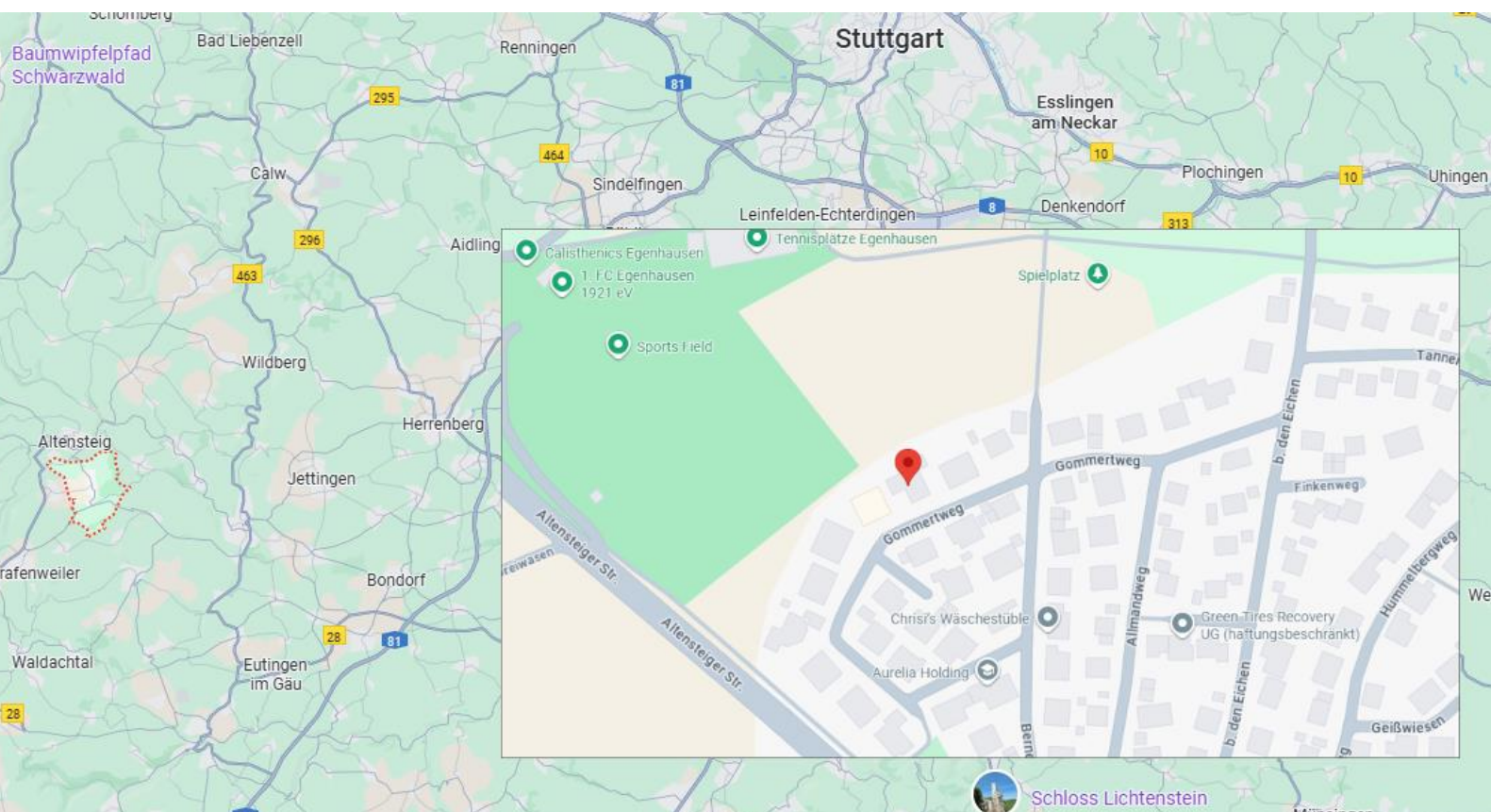
## Das Umfeld:

Egenhausen ist eine Gemeinde, die auf 535 m ü. NHN, zwischen der Schnittstelle des Schwarzwaldes und des Oberen Gäus liegt. In unmittelbarer Nähe zum Ort befindet sich das reizvolle Naturschutzgebiet Egenhäuser Kapf. Sie wohnen hier nicht nur ausgesprochen zentral sondern auch in einer einzigartigen Naturlandschaft. Die Gemeinde ist vor allem bei Familien sehr beliebt. Mehrere Firmen sorgen für Arbeitsplätze im Ort. Die ärztliche Versorgung ist mit zwei niedergelassen Ärzten und einem Zahnarzt sichergestellt. Die Sportanlagen, ein Spielplatz, 3 Kindergärten und die Grundschule liegen in unmittelbarer Nähe und werden gerne genutzt.

Weiterführende Schulen finden Sie direkt vor der Haustür in der Stadt Altensteig; ein lebendig, dynamisches Unterzentrum mit einem modernen Stadtkern, sowie 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. Im weiteren machen sehr gute Verkehrsanbindungen 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 die Region 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 einladenden und gut situierten Wohnsiedlung. 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. 86 qm großen Untergeschoss befinden sich die im Jahr 2015 neu eingebrachte Heizung und zwei Kellerräume. Ein Wohn-/Schlafraum, sowie ein großer Raum mit Küchenzeile und ein Bad können als Einliegerwohnung genutzt werden.

**EG:** Nach dem Betreten des ca. 211 qm großen Erdgeschosses gelangen Sie über die Diele in das linkerhand liegende Wohn- und Esszimmer. Der große und helle Raum ist zur nach vorne hin liegenden Terrasse hin raumhoch und in der kompletten Breite verglast und vergrößert die Wohnebene dadurch optisch bis hinaus auf die Terrasse. Auf der linken Dielseite gelangen Sie im weiteren in die Küche, die ebenfalls einen Zugang zum Wohn- und Essbereich bietet.

Rechterhand gelangen Sie in das Gästezimmer und über einen Flur in das Bad, sowie die 3 Kinder- und das Elternschlafzimmer. Eine Treppe führt am Beginn des Flurs hinunter in das Untergeschoss des Hauses.

**DG:** Das Dachgeschoss besitzt einen Bühnenraum, welcher sich für Lagerzwecke anbietet..

## Energie:

Endenergieverbrauch: **193,3 kWh/(m<sup>2</sup> · a)** - Primärenergieverbrauch: **212,6 kWh/(m<sup>2</sup> · a)**

## Garage:

Zur Immobilie gehört eine ca. 36 qm große Garage



## Flächenberechnungen

Berechnung der bebauten Fläche, des umbauten Raumes und der Wohn- und Nutzfläche für das Renolit - Fertighaus Typ 200 mit Walmdach 28

### 1. Bebaute Fläche:

|     |          |                        |                        |                        |
|-----|----------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 1.1 | Wohnhaus | $15,810 \times 9,897$  | $= 156,47 \text{ m}^2$ |                        |
|     |          | $+ 7,315 \times 7,448$ | $= 54,48 \text{ m}^2$  | $= 210,95 \text{ m}^2$ |
| 1.2 | Garage   | $6,000 \times 6,000$   |                        | $= 36,00 \text{ m}^2$  |
|     |          |                        |                        | $= 246,95 \text{ m}^2$ |

### 2. Umbauter Raum:

|      |               |                       |                        |                          |
|------|---------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|
| 2.1  | Wohnhaus      |                       |                        |                          |
| 2.11 | Kellergeschoß | $210,95 \times 2,625$ | $= 553,74 \text{ m}^3$ |                          |
| 2.12 | Erdgeschoß    | $210,95 \times 2,670$ | $= 563,24 \text{ m}^3$ |                          |
| 2.13 | Dachgeschoß   | $210,95 \times 2,750$ | $= 96,68 \text{ m}^3$  | $= 1 213,67 \text{ m}^3$ |
|      |               | $2 \times 3$          |                        |                          |
| 2.2  | Garage        | $36,00 \times 3,700$  |                        | $= 133,20 \text{ m}^3$   |
|      |               |                       |                        | $= 1 346,87 \text{ m}^3$ |

### 3. Wohnfläche:

|      |                     |                        |                       |                        |
|------|---------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| 3.01 | Diele               | $2,630 \times 6,677$   | $= 17,56 \text{ m}^2$ |                        |
| 3.02 | Küche               | $3,800 \times 2,929$   | $= 11,13 \text{ m}^2$ |                        |
|      |                     | $- 0,485 \times 0,685$ | $= 0,33 \text{ m}^2$  | $= 10,80 \text{ m}^2$  |
| 3.03 | Wohn- und Esszimmer | $3,322 \times 2,994$   | $= 9,95 \text{ m}^2$  |                        |
|      |                     | $+ 7,187 \times 4,901$ | $= 35,22 \text{ m}^2$ | $= 45,17 \text{ m}^2$  |
| 3.04 | Flur                | $1,175 \times 6,462$   |                       | $= 7,59 \text{ m}^2$   |
| 3.05 | Elternschlafzimmer  | $5,313 \times 3,573$   |                       | $= 18,98 \text{ m}^2$  |
| 3.06 | Bad                 | $4,073 \times 2,202$   |                       | $= 8,97 \text{ m}^2$   |
| 3.07 | Kinderzimmer        | $4,073 \times 2,750$   |                       | $= 11,20 \text{ m}^2$  |
| 3.08 | Kinderzimmer        | $5,313 \times 2,800$   |                       | $= 14,88 \text{ m}^2$  |
| 3.09 | Garderobe           | $1,175 \times 2,220$   |                       | $= 2,61 \text{ m}^2$   |
| 3.10 | WC                  | $1,175 \times 1,500$   |                       | $= 1,76 \text{ m}^2$   |
| 3.11 | Kinderzimmer        | $4,073 \times 3,785$   |                       | $= 15,42 \text{ m}^2$  |
|      |                     |                        |                       | $= 154,94 \text{ m}^2$ |

### 4. Nutzfläche:

|     |        |                      |                       |
|-----|--------|----------------------|-----------------------|
| 4.1 | Garage | $5,800 \times 5,800$ | $= 33,64 \text{ m}^2$ |
|-----|--------|----------------------|-----------------------|

Sindelfingen, den 23.08.1977

Bauvorhaben: Untergeschoßausbau zur Einliegerwohnung

## B E R E C H N U N G

### Flächenberechnung

Alle Flächen sind in Form von Kellerräumen vorhanden

### Netto-Grundrißfläche

|                 |               |          |            |
|-----------------|---------------|----------|------------|
| Wohnen u. Essen | 5,24 x 6,20 = | 32,48 qm |            |
| Küche           | 5,24 x 2,40 = | 12,57 qm |            |
| Diele           | 5,24 x 2,60 = | 13,62 qm |            |
| Abstellraum     | 3,40 x 2,00 = | 6,80 qm  |            |
| Schlafen        | 3,52 x 3,90 = | 13,72 qm |            |
| Bad             | 1,60 x 3,90 = | 6,26 qm  | = 85,57 qm |

### Netto-Rauminhalt

$$85,57 \times 2,42 = 207 \text{ cbm}$$

Egerhausen, den 20.09.1981





Terrasse



Wohnzimmer





Wohnzimmer



Essen





Diele



Küche





Bad



Gästezimmer





Schlafzimmer



Kinderzimmer





Kinderzimmer



Wohnraum UG





Wohnraum UG



Gewächshaus





Kellerraum UG



Kellerraum UG





Heizung UG



Bühne DG





Zugang Keller

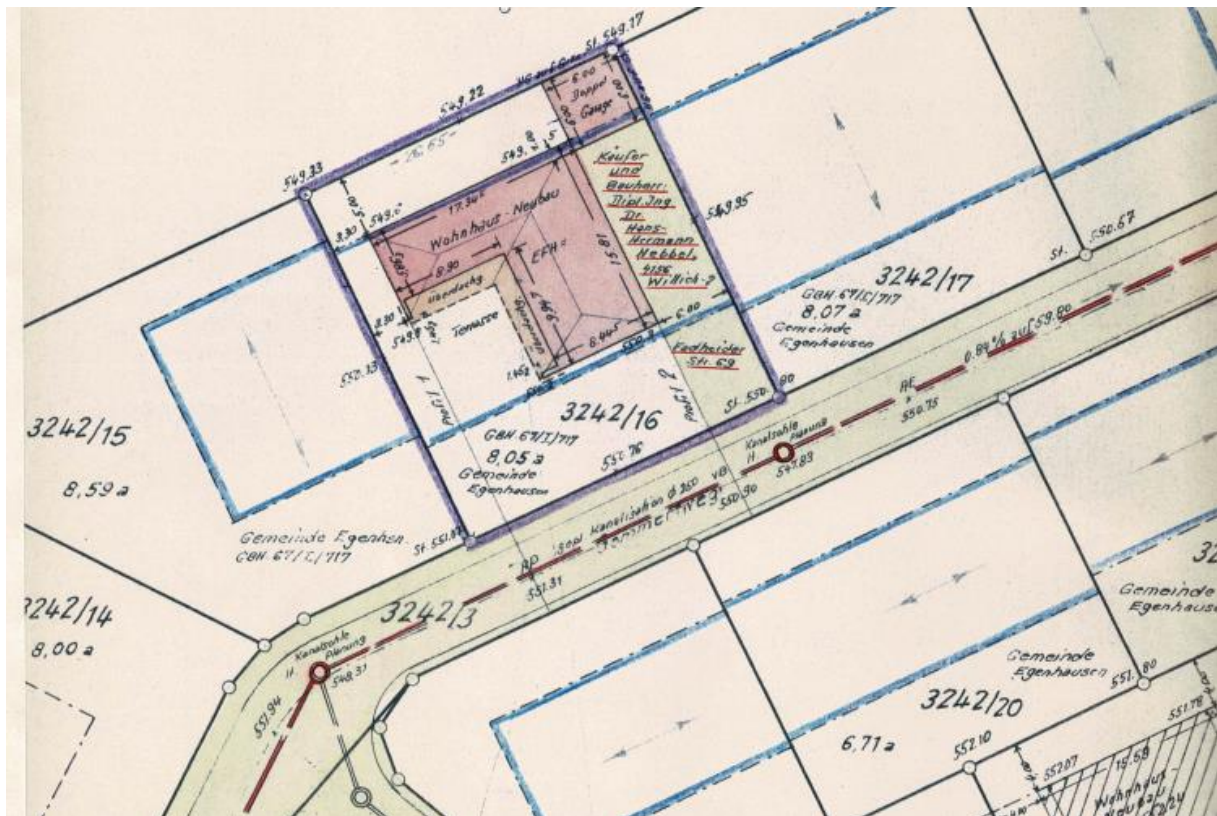


Garage



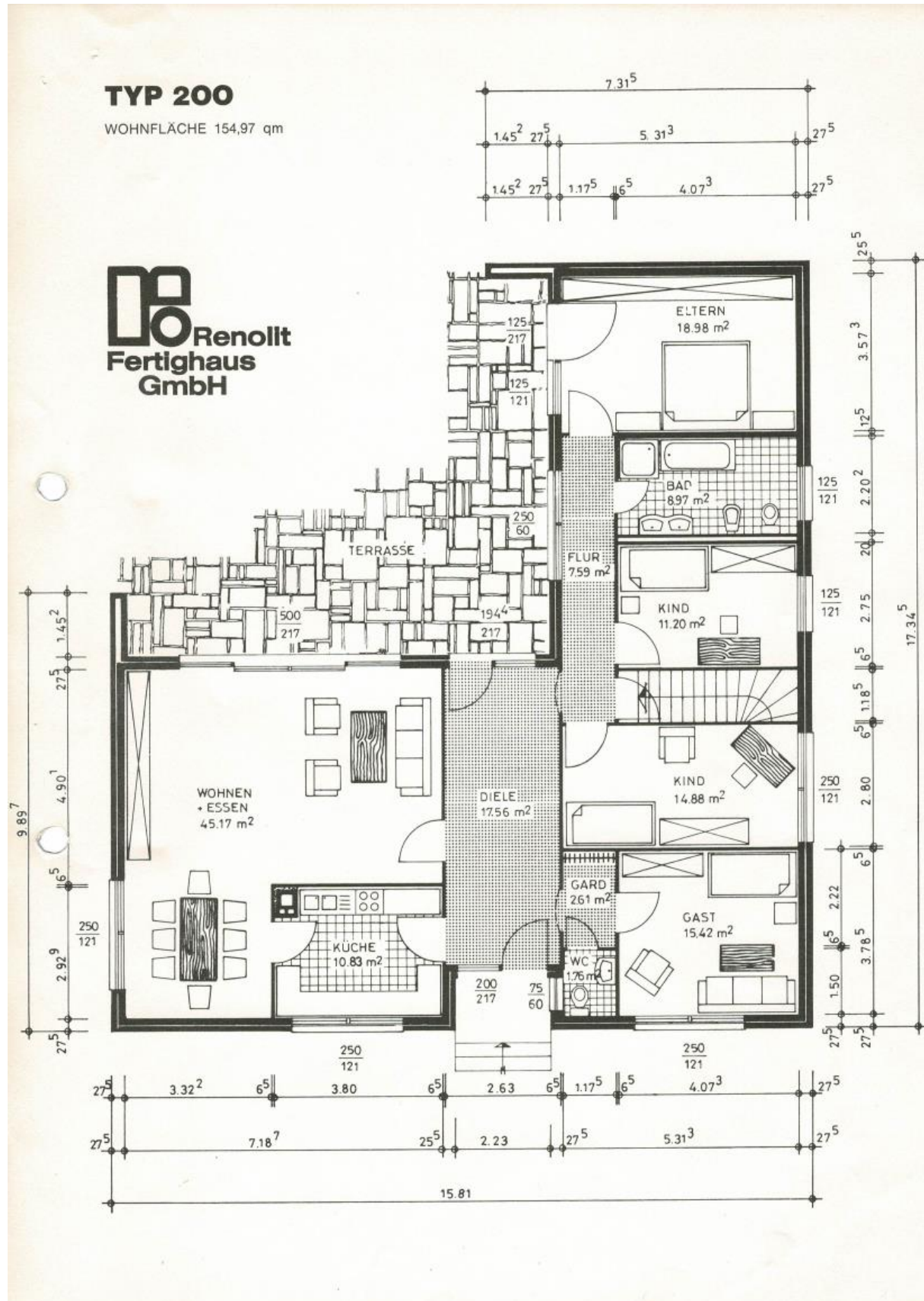


Rückseite Haus



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.

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.