

## EXPOSÉ – Referenznummer

0101 WS 2026

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

Machen Sie es sich von Anfang an exklusiv und einladend bequem. Viel Platz, jede Menge Charme und eine herrliche Wohnlage wie aus dem Bilderbuch. Ihr tägliches Stück Harmonie in einer immer turbulenter werdenden Welt.

### 3 ZI.-EIGENTUMSWOHNUNG IN WILDBERG-GÜTLINGEN

Die Wohnung befindet sich im OG eines im Jahr 2004 erbauten 6-Familienhauses und hält auf ca. 86 qm Wohnfläche, eine Wohn- und Essebene mit integrierter Küchenzeile, incl. angrenzendem Vorratsraum, zwei weitere Zimmer, einen Balkon, sowie das Bad und eine separate Toilette für Sie bereit.

Beheizt wird das Gebäude über eine Zentralheizung/Erdwärme mit witterungsgeführter Regelung im Dachgeschoss. An Kommunikationsschnittstellen befinden sich in der Wohnung ein Antennen- sowie ein DSL-Anschluß.

Im Keller des Hauses kann ein Wasch- und Trockenraum genutzt werden. Im weiteren gehört eine Garage direkt neben dem Wohngebäude mit zu diesem schönen Angebot.

Der Preis: **320.000,00 EURO**

**Die Anschrift: Römerstraße 13, 72218 Wildberg-Gültlingen**



## Wildberg-Gültlingen:

Gültlingen, das alte, durch seine Gräberfunde bekannte Alemannendorf, liegt am Ostrand des nördlichen Schwarzwalds auf einer Höhe von etwa 400 m ü. M. und ist ein Teilort der etwa 10.300 Einwohner zählenden Gemeinde Wildberg.

Das historische Dorfbild ist noch weitgehend gewahrt. Die nächste Umgebung, insbesondere der "Kapf", hat den Heidecharakter des Hecken- und Schlehengäus und ist Erholungsgebiet.

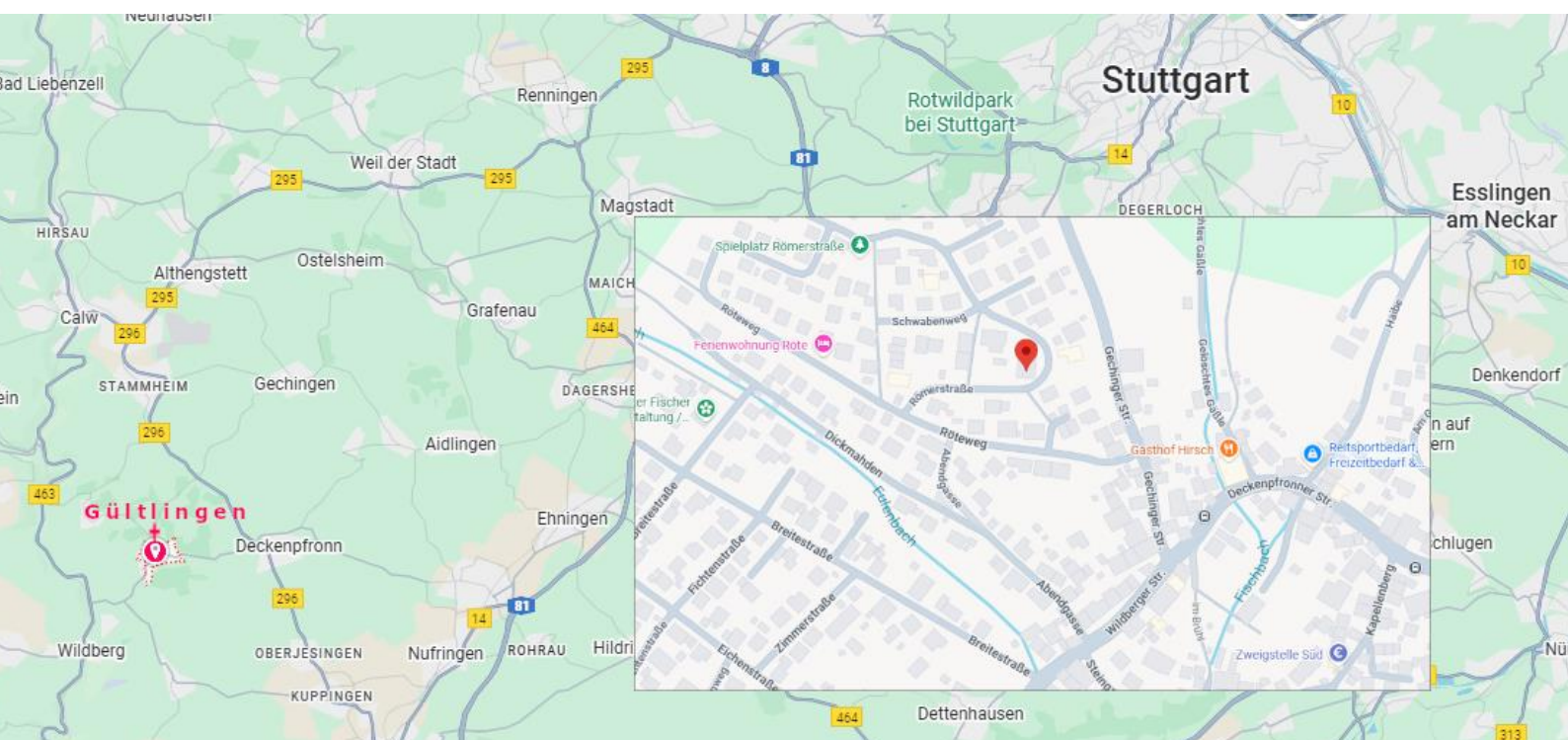
Der Hauptort Wildberg kann auf eine reiche Geschichte zurück blicken. Viele der historischen Fachwerkgebäude im Städtchen geben darüber auch heute noch Auskunft. Bekannt geworden ist Wildberg als Schäferlaufstadt. Als eines der wenigen historischen Heimatfeste des Schwarzwalds wird der Schäferlauf regelmäßig alle zwei Jahre gefeiert.

Der örtliche Einzelhandel ist gut sortiert, so daß die täglichen Einkäufe bequem im Ort getätigt werden können. Landwirtschaft, Handwerk, sowie kleine bis mittlere Betriebe und mehrere Dienstleister sorgen für eine intakte und bodenständige Infrastruktur. Die gesundheitliche Grundversorgung ist durch drei ärztliche Praxen, eine Zahnarztpraxis, sowie die mobilen sozialen Dienste sichergestellt.

Für die jüngsten Gemeindemitglieder bietet der Ort auf die einzelnen Ortsteile verteilt 4 Kindergärten an. Die Stadt verfügt zudem über eine Haupt- und Realschule welche im "Bildungszentrum Wildberg" zusammengefasst sind. Außerdem gibt es in der Kernstadt und den Ortsteilen Efringen, Sulz am Eck und Gültlingen jeweils eine Grundschule.

Die Gemarkung liegt inmitten eines herrlichen Waldgebietes und bietet vor allem auf den Hochflächen reizvolle Landschaften und Ausblicke. Ideal für alle die gern wandern oder Fahrrad fahren. Natürlich bietet Wildberg auch dem Sportler mit seinen Sportplätzen, einem Tennisplatz, 1 Minigolfanlage und mehreren Sportvereinen genügend Anlaufstellen für die Ausübung seines Hobbys.

Die Stadt ist durch die Nagoldtalbahn an das überregionale Streckennetz der Deutschen Bahn angebunden. Über die an Deckenpfronn und Gärtringen vorbei führende Landstrasse L357 sowie die L358 über Sulz am Eck und Herrenberg ist die A81 und somit der Großraum Stuttgart in kürzester Zeit erreichbar. Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter: <http://www.wildberg.de>



## Die Lage:

Das Objekt befindet sich in einer gepflegten und gut situierten Wohngegend, am bergseitigen Ortsrand von Gültlingen. In die herrliche umliegende Landschaft gelangen Sie fußläufig in vier bis fünf Minuten. Natur pur und ein idealer Platz für Freizeit, Sport und Erholung. Für Eilige: Den nahegelegenen Hauptort Wildberg erreichen Sie mit dem PKW ebenfalls in etwa 5 Minuten.

## Das Objekt:

**OG:** Nach dem Betreten des Hausgangs, führt Sie ein eleganter, halbrund geschwungener Treppenaufgang in das Obergeschoss des Gebäudes.

Ihre linkerhand liegende Wohnung überzeugt bereits beim Betreten durch ihr freundliches und helles Ambiente. Die an der Stirnseite des Flurs befindliche Wohn-, Ess und Küchenebene dürfte dabei schon innerhalb kürzester Zeit ihr Lieblingsort im neuen Zuhause werden. Große Fensterfronten, der Balkon, die gemütliche Küchenzeile und das ansprechende Platzangebot, lassen viel Freiraum für Ihre häuslichen Wohlfühlideen. Der Hauptwohnebene schließen sich rechterhand ein Kinderzimmer, das Bad und das Schlafzimmer an. Eine separate Toilette und der Vorratsraum neben der Küchenzeile nehmen die linkerhand liegende Seite der Wohnung ein.

**Böden:** Laminatboden, Abriebgruppe 32. Keramikbodenfliesen

**Garage:** 1 PKW-Garagenstellplatz.

## Energie:

Lt.Energie-Bedarfsausweis Primärenergieverbrauch: 54,78 kWh/(m<sup>2</sup> · a)

**Kommunikation:** ein Antennen- sowie ein DSL-Anschluß.





Küchenzeile



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



Toilette



Balkon



Vorratsraum



Flur



Treppenaufgang Haus

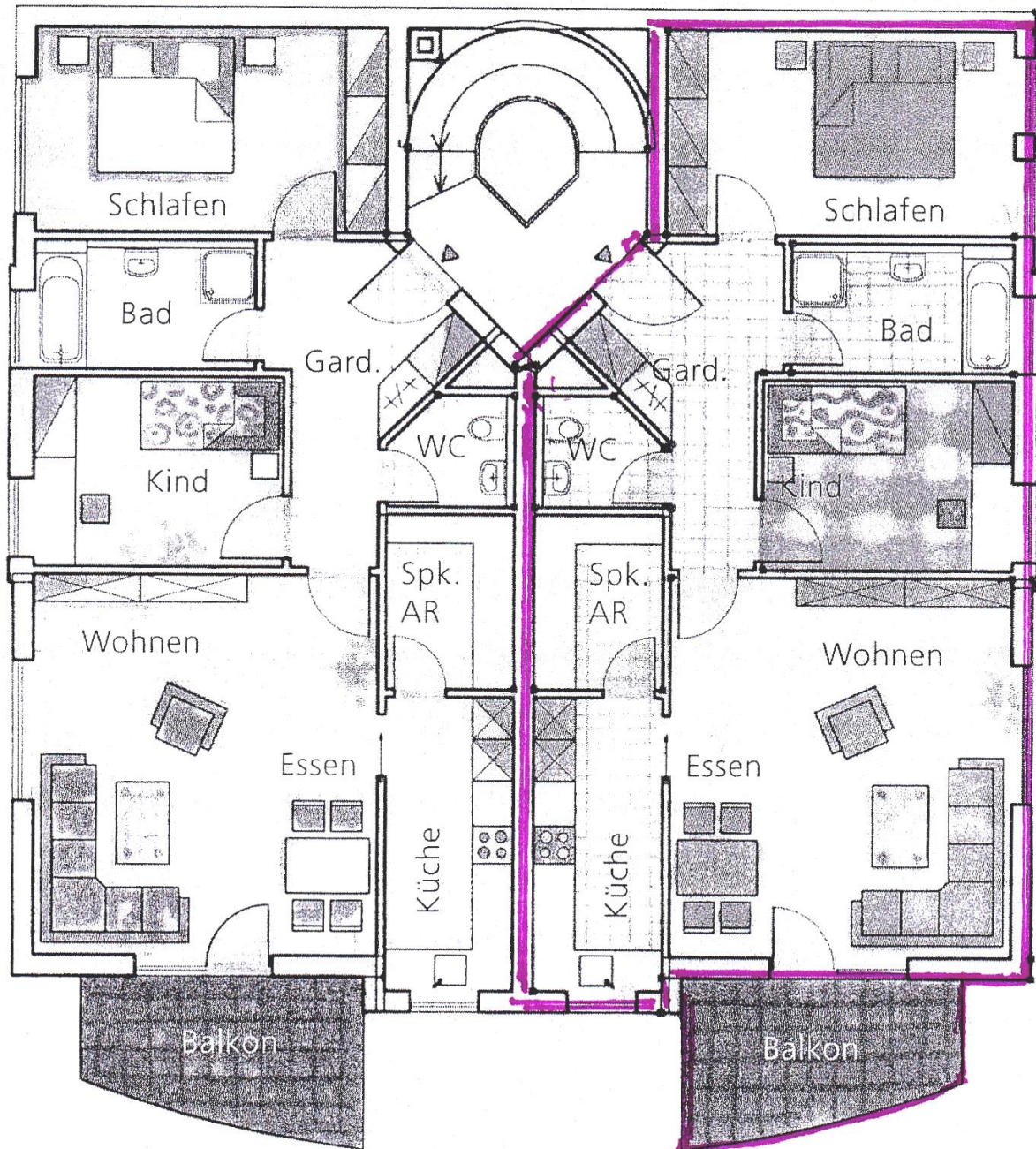


Haus – Wohnung markiert



Garagen





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.