

EXPOSÉ – Referenznummer

0102 WS 2026

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

Treten Sie ein und lassen Sie sich vom Charme und der Harmonie Ihres neuen Lebensmittelpunktes verzaubern. Vergessen Sie dabei die Hektik der Welt und genießen Sie die Ruhe und Geborgenheit einer einladenden Schwarzwald-Idylle.

EINFAMILIENHAUS IN NEUWEILER-BREITENBERG MIT PHOTOVOLTAIKANLAGE

Das Gebäude wurde im Jahr 1991 am Ortsrand von Breitenberg, auf einem 488 qm großen Grundstück in unmittelbarer Waldrandnähe erbaut und hält auf drei Etagen ca. 148 qm Wohnfläche für Sie bereit.

Im EG befinden sich ein kombiniertes Wohn- und Esszimmer sowie die Küche und ein Gäste-WC. Vom Essbereich aus gelangen Sie dabei auf die Terrasse und in den Garten.

Im OG können Sie im weiteren zwei Schlaf- sowie ein Badezimmer und eine große Dachterrasse, mit herrlichem Ausblick nutzen.

Eine zusätzliche Wohnebene mit zwei vielseitig verwendbaren Zimmern, liegt im UG. Hier finden sich auch drei Kellerräume sowie die Heizung.

Für die Wärme im Haus sorgt eine Ölzentralheizung. Der Brenner wurde 2007 erneuert. Im Garten kann ein kleines Gartenhaus für Freizeit und Arbeitszwecke genutzt werden. Eine Garage sowie ein PKW-Stellplatz, die elektrischen Rolläden und eine Photovoltaikanlage mit ca. 8.000 kWh Einspeisung und Laufzeit bis 12/28, machen Ihren Wohntraum perfekt.

Der Kaufpreis: **380.000,- EURO**

Die Anschrift: **Weikemühleweg 10/1, 75389 Neuweiler-Breitenberg**



Das Umfeld:

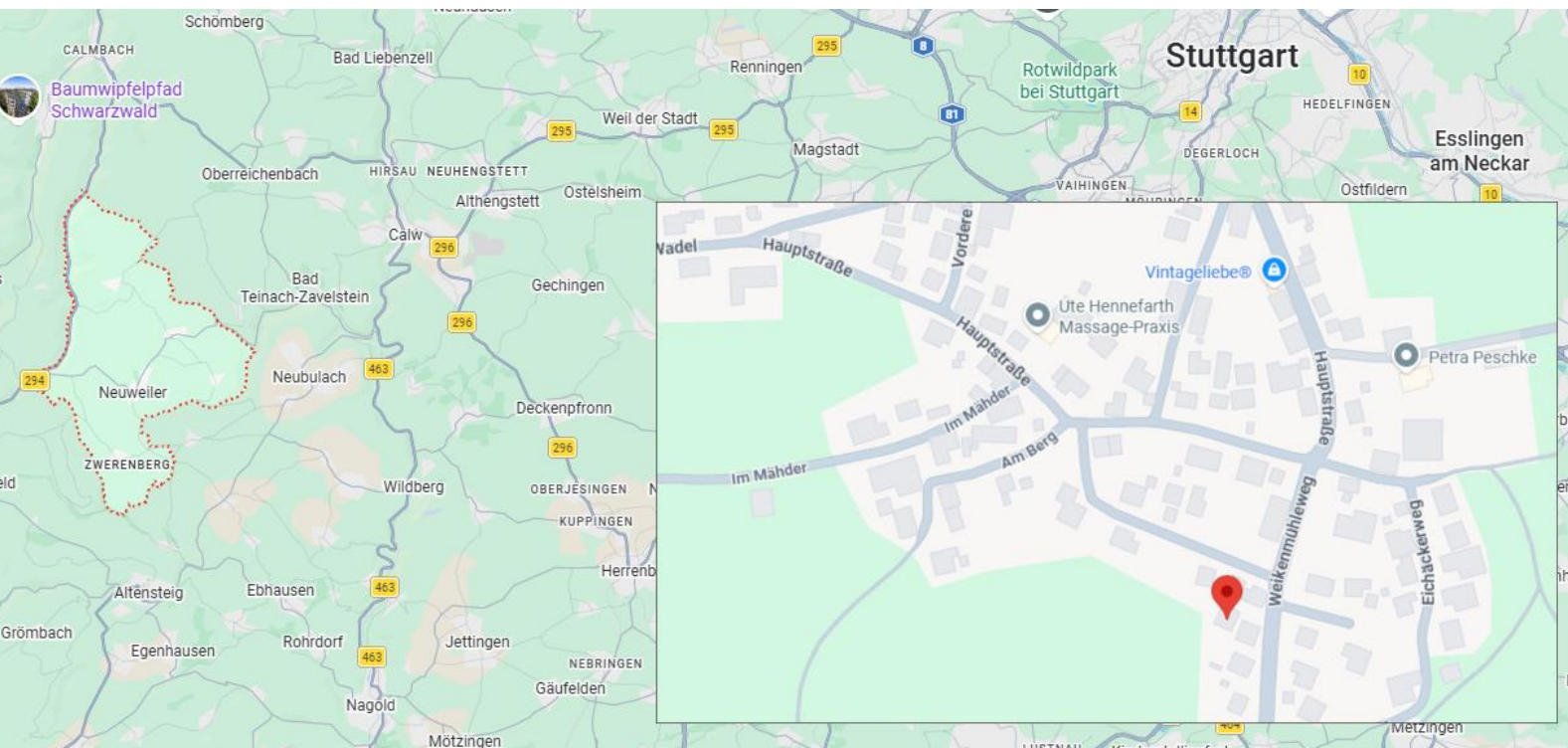
Breitenberg liegt inmitten eines ausgedehnten Wald- und Forstgebietes, auf einer Hochfläche zwischen Enz und Nagold (450 bis 760 m üNN) im nördlichen Schwarzwald. Der Ort ist ein Teil der Gemeinde Neuweiler und ein beliebtes Ausflugs- und Naherholungsziel. Hier finden Sie würzig duftende Nadelwälder, leuchtende Blumenwiesen und heimelige 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, Neululach, 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



Die Lage:

Ihr neues Zuhause befindet sich am Rande des Ortes in einer ruhigen Seitenstraße. Hier stören kein Straßenverkehr oder sonstiger Lärm. Gleich hinter 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.

Das Objekt:

EG: Nach dem Betreten des ca. 70 qm großen Erdgeschosses gelangen Sie über die Diele linkerhand in das kombinierte Wohn- und Esszimmer. Die helle und geräumige Wohnebene bietet über den Essbereich hin einen Zugang zur Terrasse. An der Frontseite der Diele liegt der Eingang zur Küche. Die Diele besitzt im weiteren einen Zugang zu einer Toilette und eine Treppe zum OG und UG.

OG: Im ca. 55 qm großen OG erreichen Sie linkerhand das Elternschlafzimmer und das Bad. Das an der Frontseite des Geschosses liegende Zimmer kann als Kinder- Arbeits- oder Allzweckzimmer genutzt werden. Eine Dachterrasse bietet im weiteren einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Natur.

UG: Im ca. 35 qm großen Untergeschoss befinden sich die Heizung und ein Vorratskeller, ein Abstell- und ein Waschraum sowie zwei zusätzliche Räume mit je ca. 17 qm und 14 qm welche bisher ebenfalls als Wohnräume genutzt wurden.

Garagen/Stellplätze:

Zur Immobilie gehören eine Garage und ein PKW-Stellplatz.

Verschiedenes:

Die Außenfassade wurde im Jahr 2017 gedämmt und gestrichen und die Elektroleitungen in 2007 erneuert. Die Rolläden werden elektrisch betrieben. Im Garten kann ein kleines Gartenhaus für Freizeit und Arbeitszwecke genutzt werden.

Das Haus besitzt eine Photovoltaikanlage mit einer Einspeiseleistung von ca. 8.000 kwh. jährlich.



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



EG: Wohn- Essebene



EG: Raumtrenner Wohn- Essebene

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



EG: Wohn- Essebene



EG: Essbereich



EG: Küche



EG: Küche

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



EG: Diele



EG: Terrasse



OG: Schlafzimmer



OG: Schlafrum

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: Schlafraum



OG: Badezimmer



OG: Dachterasse



UG: Wohnraum



UG: Wohnraum



UG: Heizung



UG: Waschküche



UG: Kellerraum

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: Kellerraum



Gartenhaus

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



Garten



Garten

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



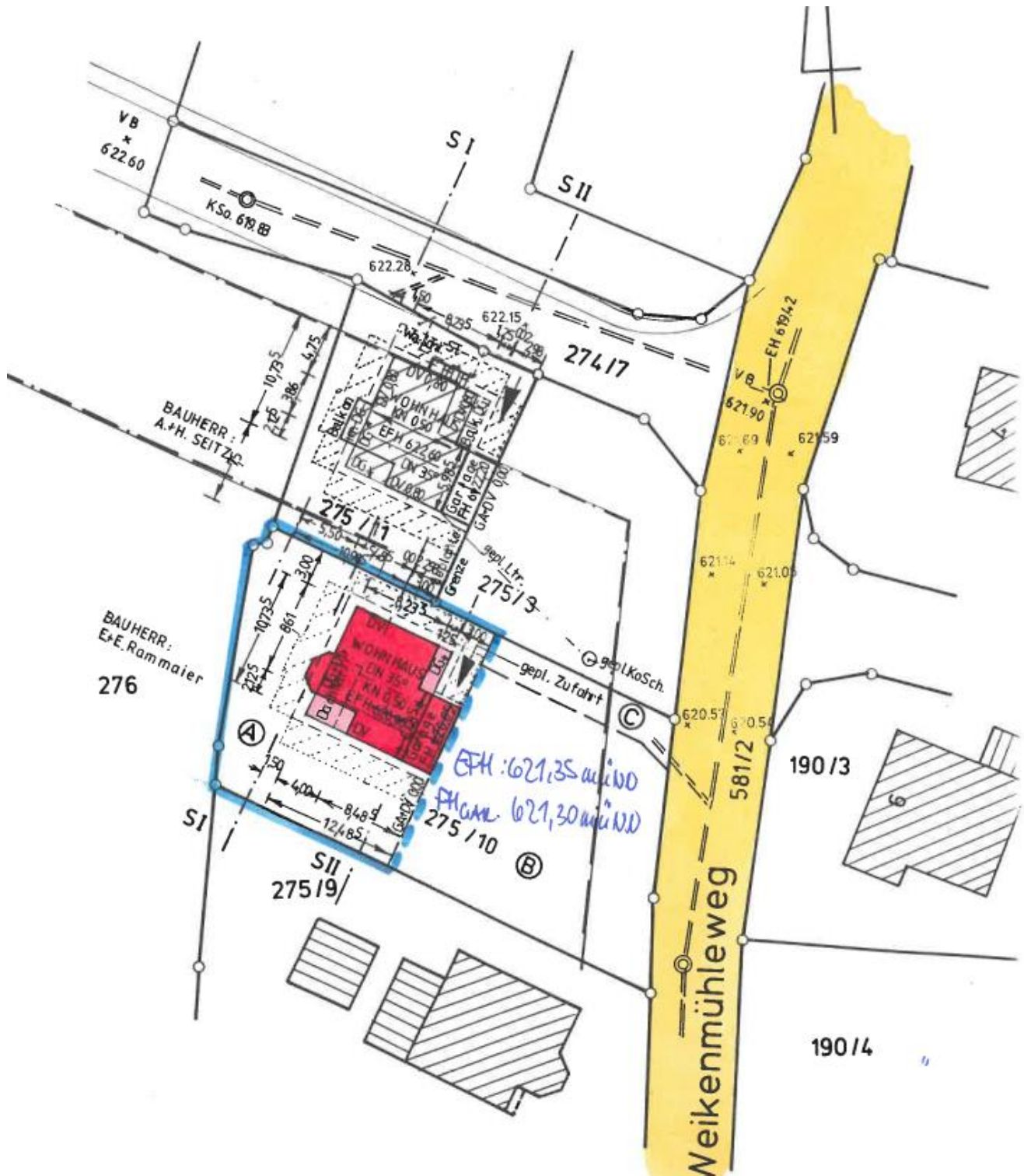
Blick von der Terrasse



Zufahrt zur Immobilie

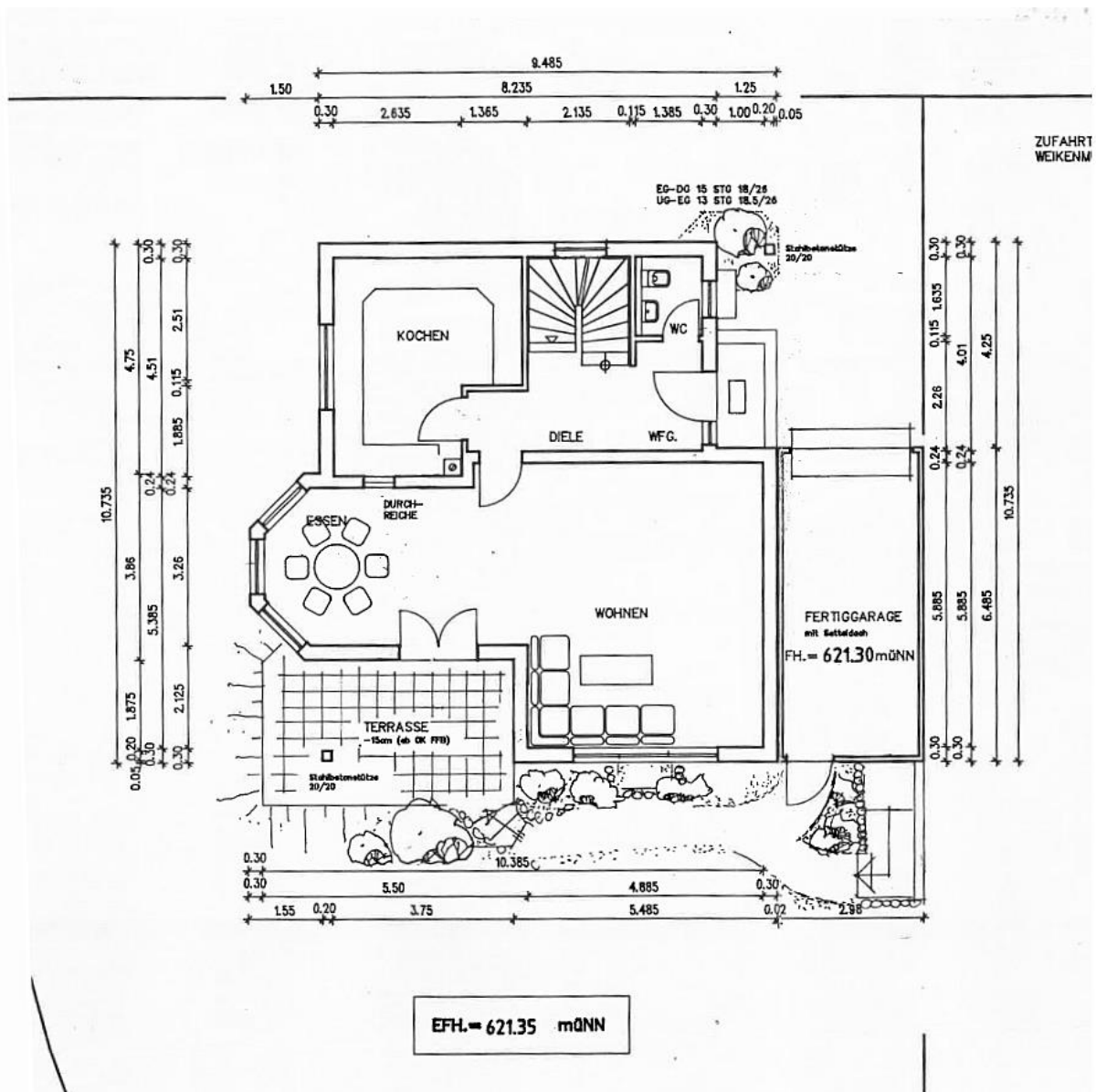
Waldfried Schmidt Immobilien

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



Waldfried Schmidt Immobilien

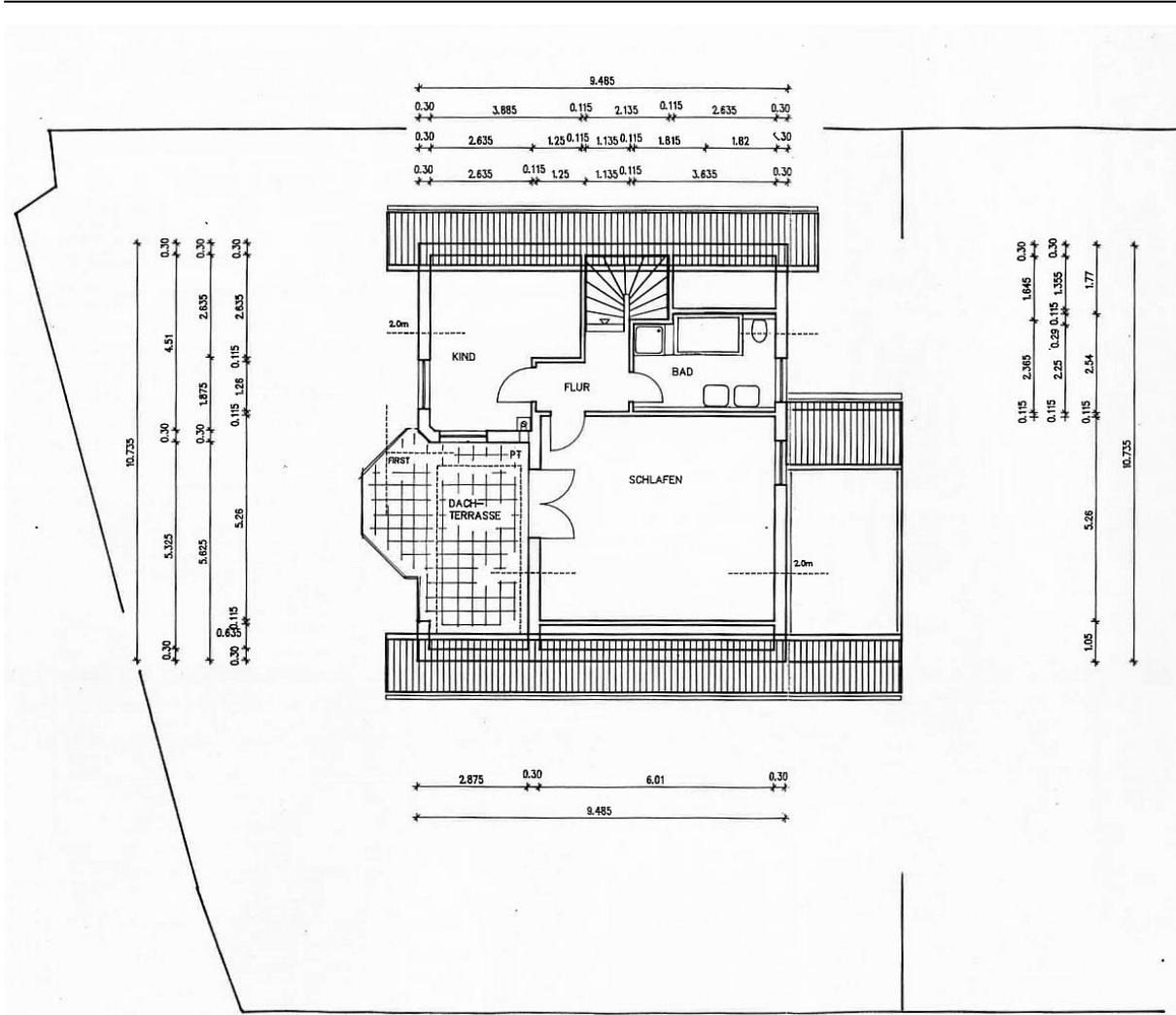
Lindenstraße 6, 75387 Neubulach 1, Telefon: (07053) 6011, Fax: (07053) 6013
 Internet: www.waldfriedschmidt-immobilien.de, E-Mail: info@waldfriedschmidt-immobilien.de



EG

Waldfried Schmidt Immobilien

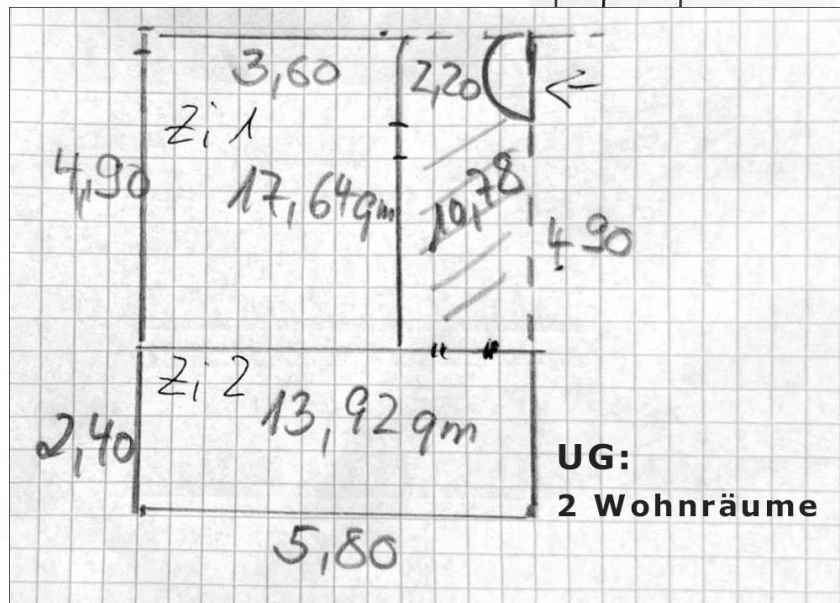
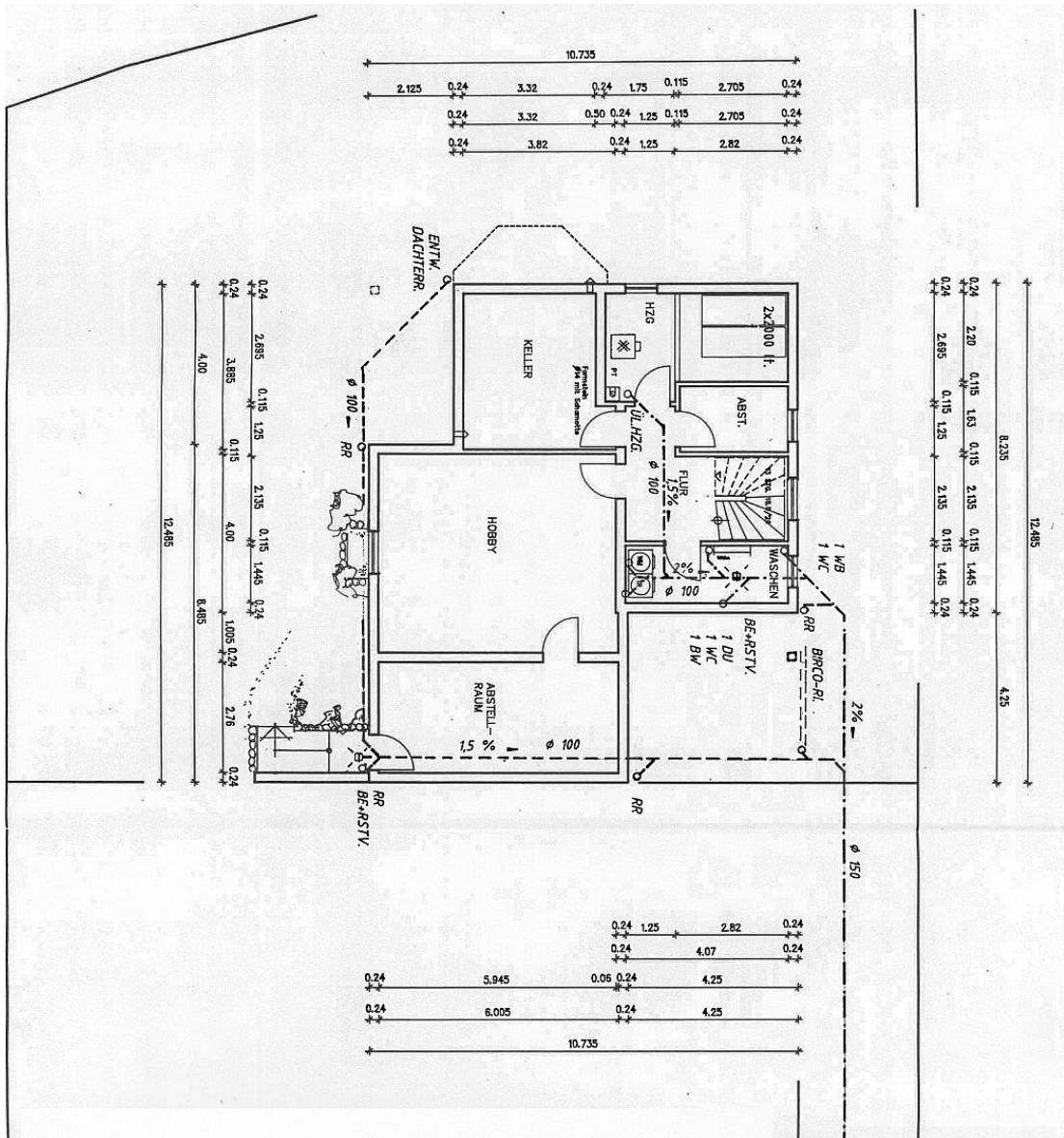
Lindenstraße 6, 75387 Neulach 1, Telefon: (07053) 6011, Fax: (07053) 6013
 Internet: www.waldfriedschmidt-immobilien.de, E-Mail: info@waldfriedschmidt-immobilien.de



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



UG

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

BERECHNUNG DER WOHN- U. NUTZFLAECHEN U. DES UMBAUTEN RAUMES

ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHNFLAECHEN

ERDGESCHOSS

WFG. / DIELE

(2.26 * 1.39)	3.14 M ²
(2.25 * 1.80)	4.05 M ²
(1.37 * 1.25)	1.71 M ²

KOCHEN

(3.89 * 2.51)	9.76 M ²
(2.64 * 2.00)	5.28 M ²
(0.45 * 0.45) * -1	-0.20 M ²

ESSEN

(3.37 * 3.26)	10.99 M ²
(1.00 * (3.26 + 1.00) / 2)	2.13 M ²

WOHNEN

(3.76 * 1.13)	4.25 M ²
(5.89 * 4.89)	28.80 M ²

ZWISCHENSUMME

69.91 M²

DACHGESCHOSS

FLUR

(2.13 * 1.13)	2.41 M ²
(1.26 * 1.25)	1.58 M ²

BAD

(3.64 * 2.25)	8.19 M ²
(2.64 * 0.29) * -.5	-0.38 M ²

KIND

(3.89 * 2.64)	10.27 M ²
(3.89 * 1.55) * -.5	-3.01 M ²
(2.64 * 1.88)	4.96 M ²
(0.45 * 0.45) * -1	-0.20 M ²

SCHLAFEN

(6.01 * 5.26)	31.61 M ²
(6.01 * 1.25) * -.5	-3.76 M ²

DACHTERRASSE

(5.00 * 2.88) * .25	3.60 M ²
(2.88 * 1.55) * -.125	-0.56 M ²
(3.86 * 0.30) * .25	0.29 M ²
(1.00 * (3.86 + 1.86) / 2) * .25	0.72 M ²

ZWISCHENSUMME

55.71 M²

SUMME

125.62 M²

ABZUEGL. 3% PUTZ

3.77 M²

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

BERECHNUNG DES UMBAUTEN RAUMES

1 * ALLSEITIG UMSCHLOSSENE UND GEDECKTE BAUTEILE

UNTERGESCHOSS

(12.49 * 10.74) * 2.34..... 313.89 M³
(4.25 * 4.25) * -2.34..... -42.27 M³
(4.00 * 2.13) * -2.34..... -19.94 M³

ERDGESCHOSS

(10.74 * 9.49) * 2.7..... 275.19 M³
(4.25 * 1.25) * -2.7..... -14.34 M³
(3.95 * 2.13) * -2.7..... -22.72 M³
(3.86 * 0.30) * 2.95..... 3.42 M³
(1.00 * (3.86 + 1.86) / 2) * 2.95..... 8.44 M³

DACHGESCHOSS

(1.00 + 4.70) * 5.37 / 2 +
(4.70 + 1.00) * 5.37 / 2 * 9.49..... 290.48 M³
(0.75 + 4.45) * 5.37 / 2 +
(4.45 + 4.25) * 0.30 / 2 * -2.88..... -43.97 M³

ZWISCHENSUMME

748.19 M³

GARAGE

(6.49 * 2.99) * 2.3..... 44.63 M³
(1.15 + 3.00) * 2.50 / 2 +
(3.00 + 0.35) * 3.99 / 2 * 2.99..... 35.49 M³

ZWISCHENSUMME

80.13 M³

SUMME

828.31 M³

2 * NICHT ALLSEITIG UMSCHLOSSENE ABER GEDECKTE BAUTEILE

TERRASSE EG

(3.95 * 2.13) * 2.67..... 22.46 M³

EINGANGSBEREICH

(4.25 * 1.25) * 2.83..... 15.03 M³

SUMME

37.50 M³

3 * ALLSEITIG UMSCHLOSSENE ABER NICHT GEDECKTE BAUTEILE

DACHTERRASSE

(0.75 + 4.45) * 5.37 / 2 +
(4.45 + 4.25) * 0.30 / 2 * 2.88..... 43.97 M³

SUMME

43.97 M³

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.