

EXPOSÉ – Referenznummer

0102 WS 2019

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

Darüber haben wir am Telefon gesprochen:

Die ideale Immobilie für Handwerker, Bastler und Interessenten mit einer Spürnase für das Besondere. Von außen kompakt und solide. Von innen jede Menge Platz und Raum für ihre Ideen.

2-FAMILIEN-HAUS MIT ZWEI LKW-GARAGEN IN ALTENSTEIG

Auf einem 391 m² großen Grundstück liegt das 1962 erbaute Wohnhaus und bietet Ihnen im 1. und 2. OG zwei baugleiche 4-Zimmer-Wohnungen mit Küche und Bad. Im 1. OG befinden sich zudem eine Terrasse mit Zugang zum Garten, sowie im 2. OG ein längsseitiger Balkon. Zusammen stehen Ihnen ca. 162 m² Wohnfläche zur Verfügung. Als Besonderheit finden Sie im EG zwei vielseitig nutzbare LKW-Garagen mit einer lichten Raumhöhe von 3,80 m und einer Nutzfläche von 76 m². Der Preis: **220.000.- €**

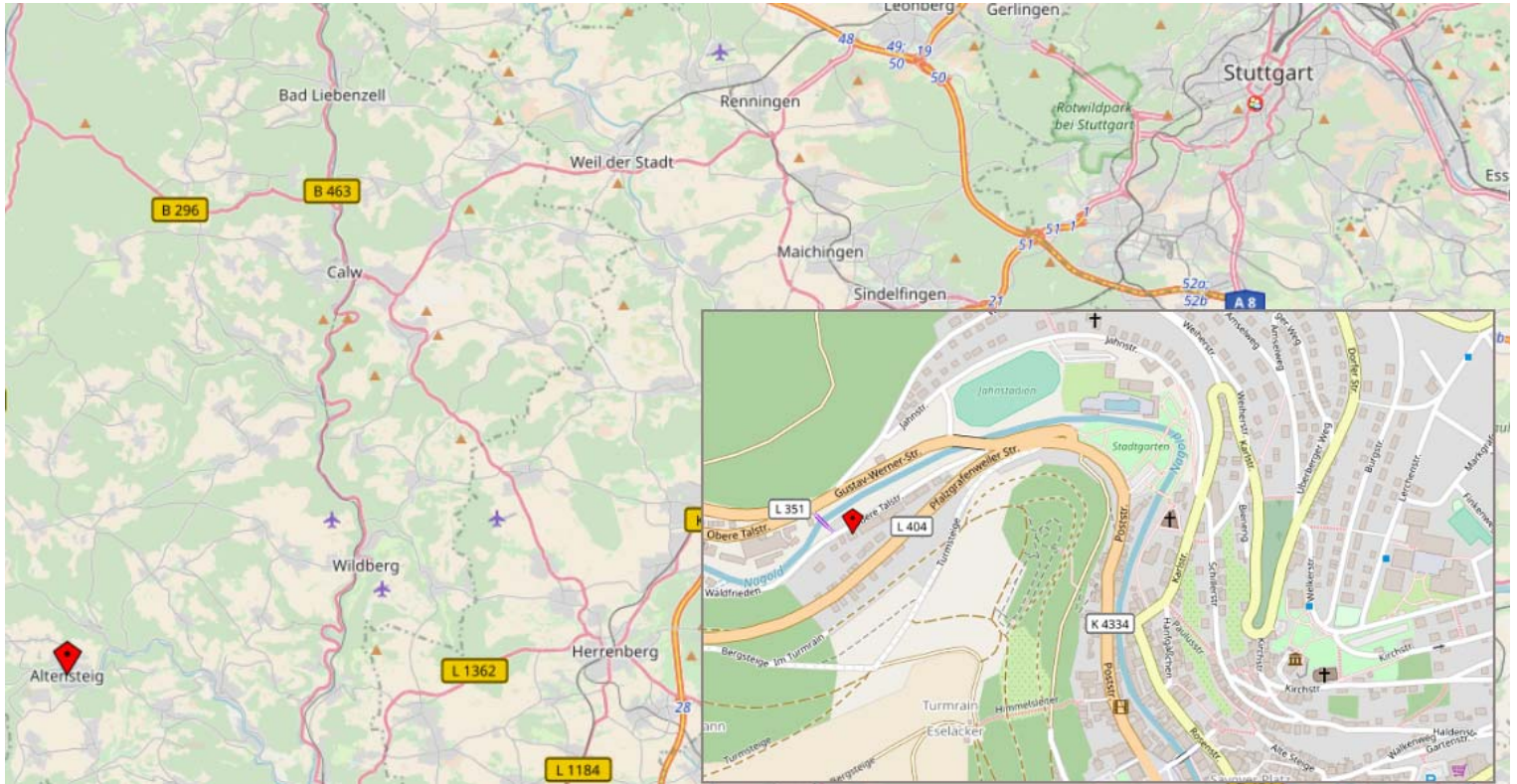
Vielleicht bald Ihre neue Anschrift (?)

Familie
Heinz Mustermann
Obere Talstraße 13
72213 Altensteig

Ihre neue Immobilie im Bild.



Altensteig auf der Landkarte:



Das Umfeld:

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 Verkehrsverbindungen 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:

Fast schon am Ortsrand befindet sich Ihr neues Heim in einer kleinen Seitenstraße, welche zur Hauptstraße hin, vom Flüsschen Nagold gesäumt wird. Den Innenstadtbereich, mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, erreichen Sie zu Fuß in 15 Minuten. Die reizvolle Schwarzwaldlandschaft, welche das historische Städtchen harmonisch umgibt, liegt ebenfalls nur einen Steinwurf weit entfernt.

Das Objekt:

Im Jahr 1962 wurde das 3-geschossige Zwei-Familienhaus auf einem 391 m² großen Grundstück erbaut. Die Grundrissmaße des Wohnhauses betragen 12,5 x 9 Meter. An Wohnfläche stehen ca. 162 m² und an Nutzfläche ca. 76 m² zur Verfügung. Hinter dem Gebäude befindet sich am ansteigenden Hang ein kleiner Garten.

Verschiedene Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen wurden ausgeführt. Teilweise Erneuerung der Fenster samt Haustüre. Bodenbeläge ebenfalls teilweise neu.

Das EG:

Das Erdgeschoss wird fast durchgehend von den beiden LKW-Garagen mit ca. 76 m² Nutzfläche eingenommen. Rechtherhand liegen zudem der Heizraum und das Öltanklager mit dem kellergeschweißten 6000 l Öltank. Kessel und Brenner sind ca. 25 Jahre alt. Die lichte Stockhöhe des Geschosses beträgt 3,80 Meter.

Das 1. OG:

Nach dem Betreten der ca. 81 m² großen 4-Zimmer Wohnung, finden Sie rechterhand zwei als Kinder- oder Schlafzimmer nutzbare Räume, sowie ein großes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse sowie zum Gartenbereich.

Die linke Wohnungshälfte hält einen bisher als Büro genutzten Raum und direkt daran anschließend ein separates WC, das Badezimmer und die an der Stirnseite liegende Küche für Sie bereit.

Der Boden in den Räumen besteht aus Parkett, in der Küche aus PVC. Der Flur ist mit einem Teppichboden versehen.

Das 2. OG:

Die ebenfalls ca 81 m² große Wohnung im 2. OG ist mit der Wohnung im 1. OG baugleich. Durch das Wohnzimmer erreichen Sie hier einen längsseitig liegenden Balkon.

Dachboden:

Das Dach ist isoliert. Hier findet sich bei Bedarf auch eine kleine Ausbaureserve.

Heizung/Sanitär:

Bäder mit Badewanne und Waschbecken, ebenso wie die beiden WCs raumhoch gefliest. Das Haus wird durch eine Öl-Zentralheizung beheizt. Flachheizkörper, zentrale Warmwasserversorgung.

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



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



Waldfried **Schmidt Immobilien**

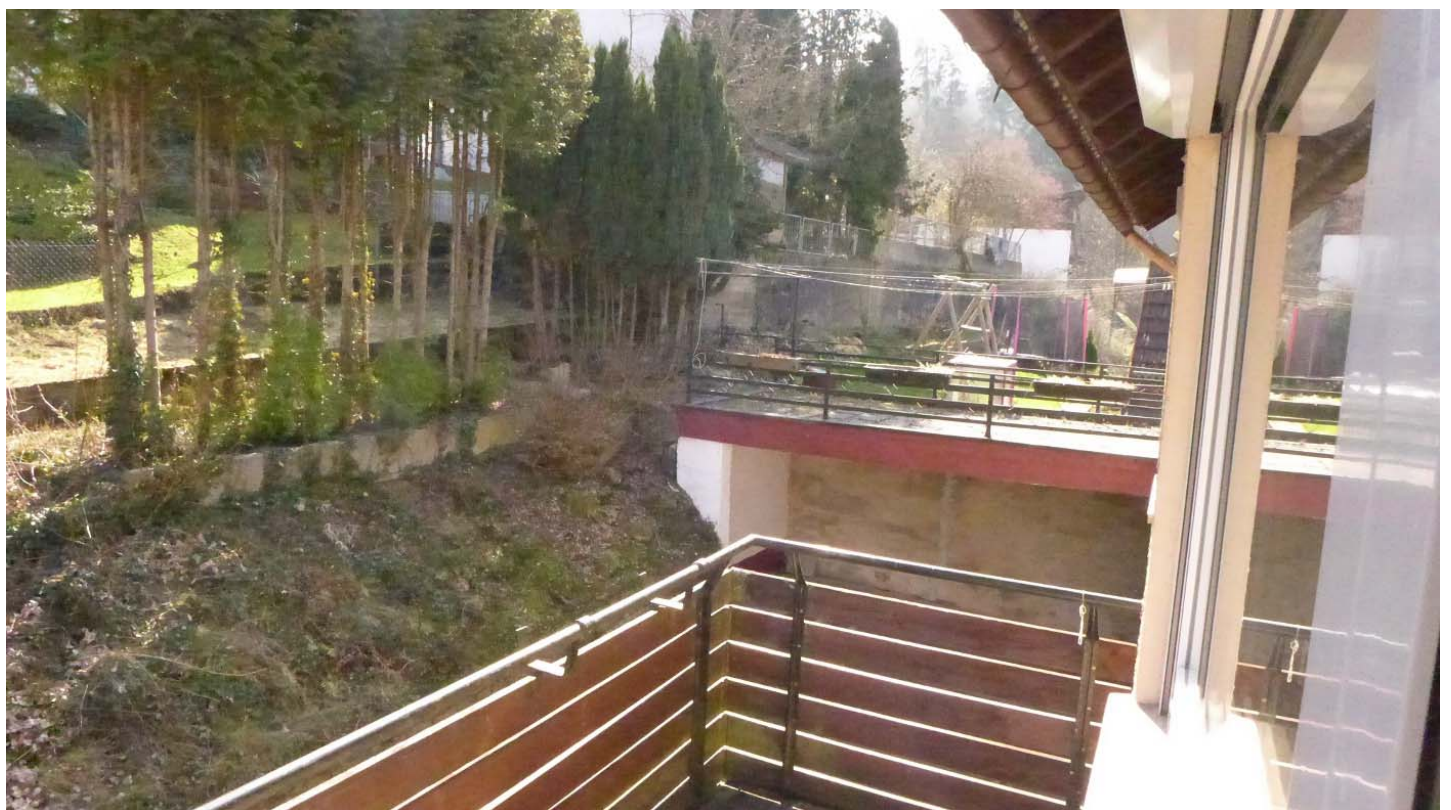
Lerchenweg 1/1 · 75387 Neulach · Telefon 07053/6011 · Fax 07053/6013
Internet: www.waldfriedschmidt-immobilien.de · E-Mail: info@waldfriedschmidt-immobilien.de



Bad EG



Bad OG



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



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



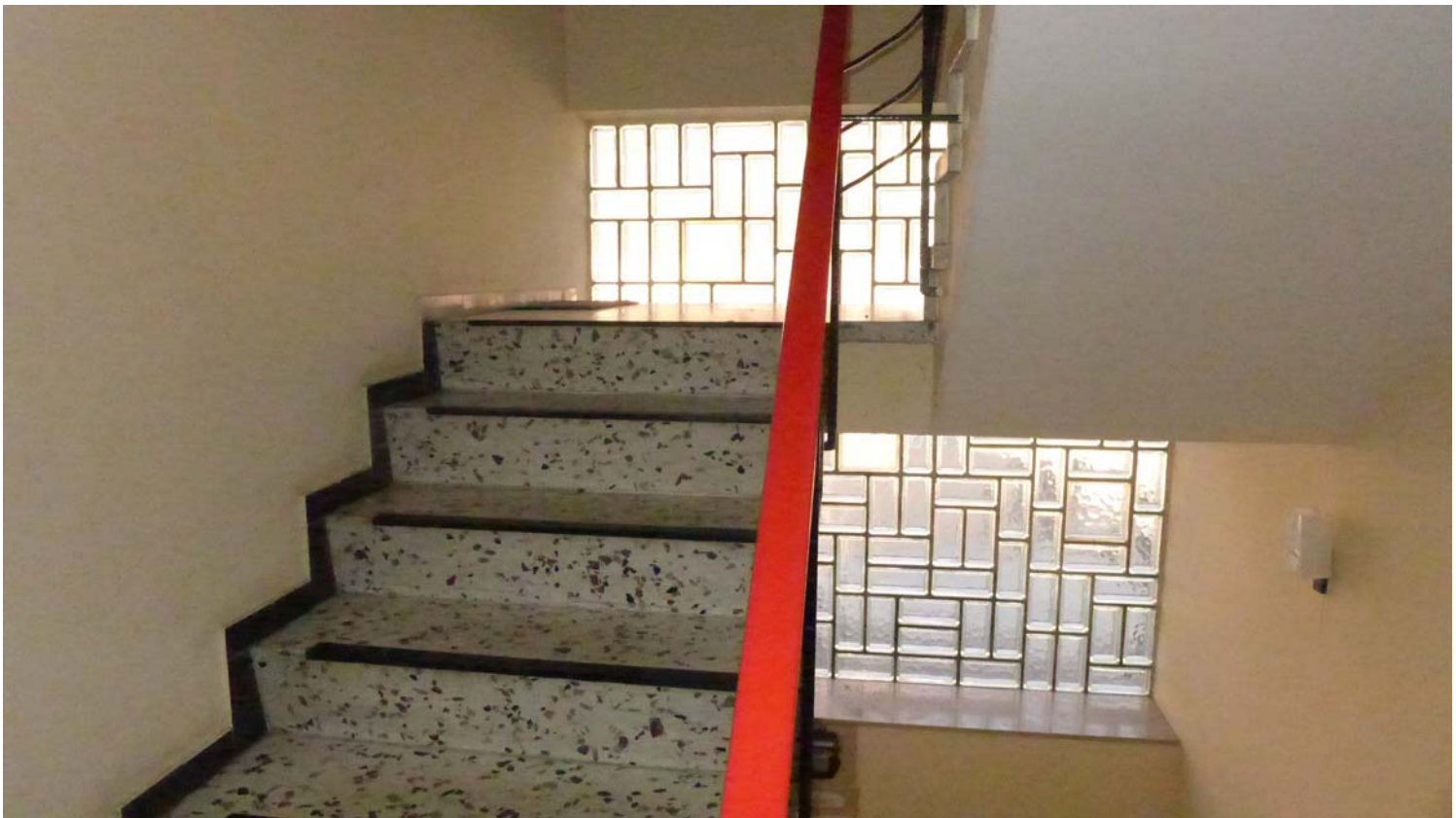
Waldfried Schmidt Immobilien

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



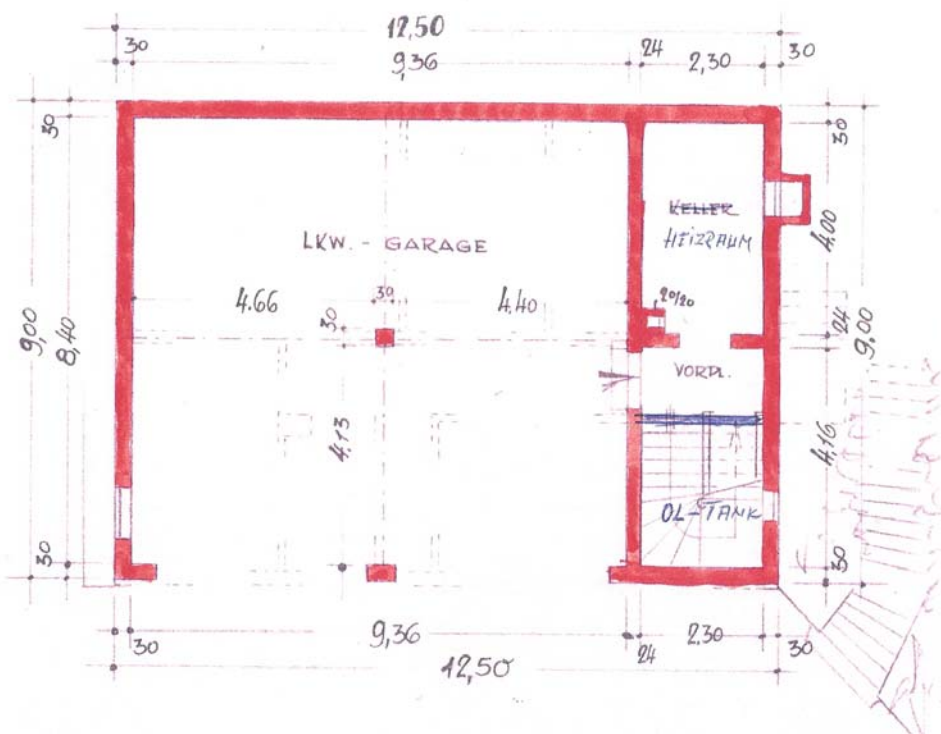
Waldfried Schmidt Immobilien

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



Waldfried Schmidt Immobilien

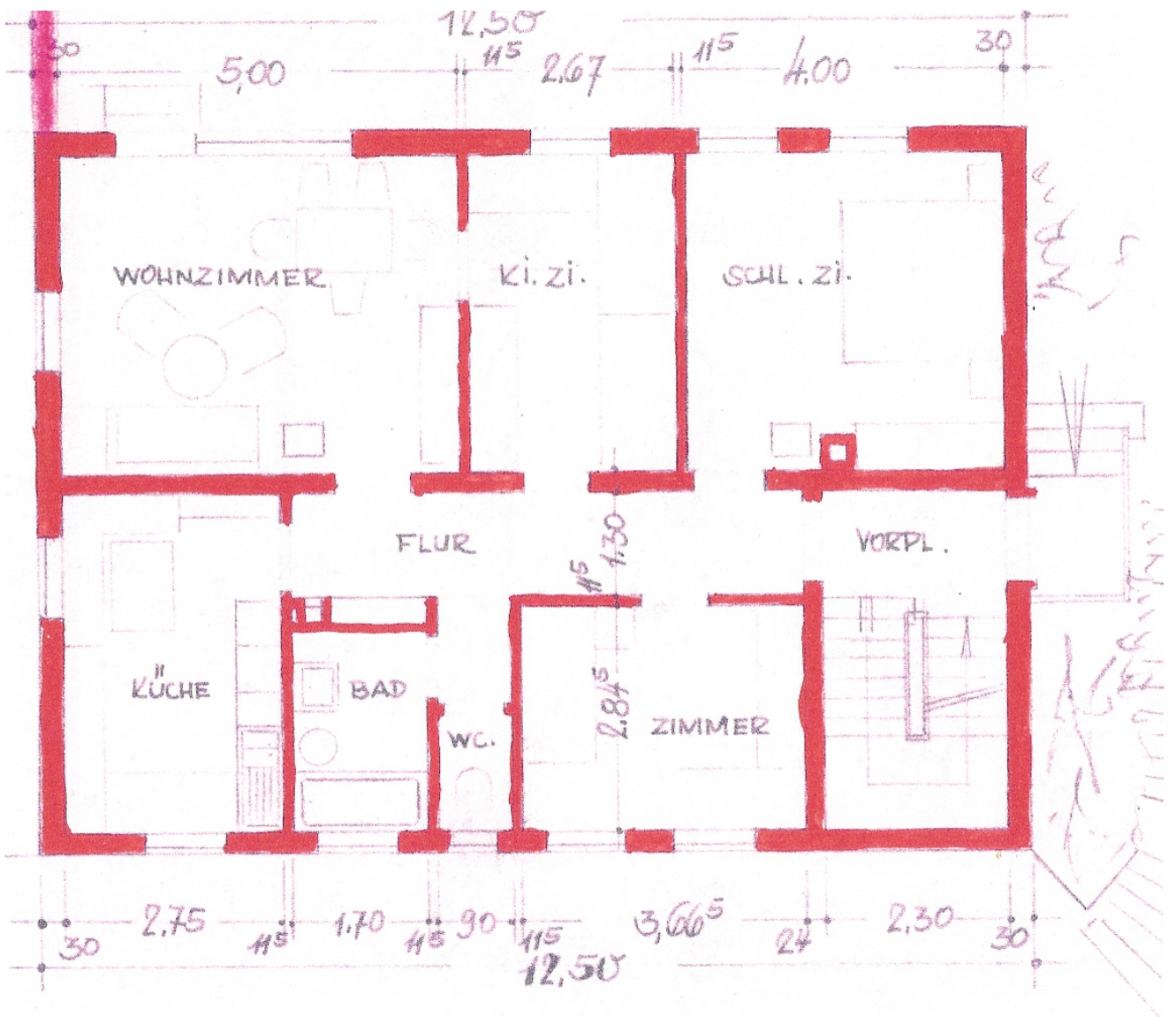
Lerchenweg 1/1 · 75387 Neubulach · Telefon 07053/6011 · Fax 07053/6013
Internet: www.waldfriedschmidt-immobilien.de · E-Mail: info@waldfriedschmidt-immobilien.de



Erdgeschoss

Waldfried Schmidt Immobilien

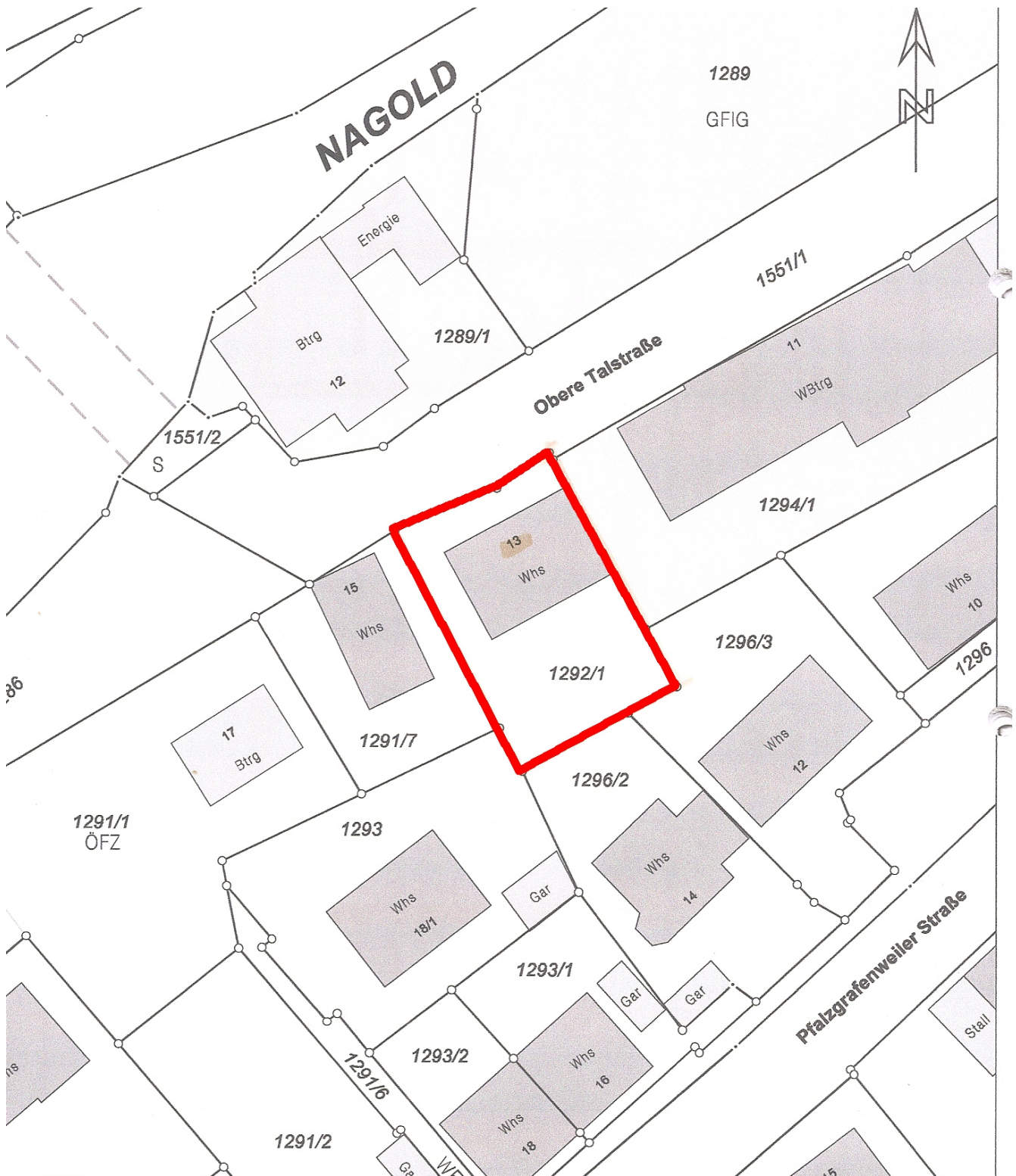
Lerchenweg 1/1 · 75387 Neubulach · Telefon 07053/6011 · Fax 07053/6013
Internet: www.waldfriedschmidt-immobilien.de · E-Mail: info@waldfriedschmidt-immobilien.de



1. und 2. Obergeschoss (baugleich)

Waldfried Schmidt Immobilien

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



Mein 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 4% 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