

## EXPOSÉ – Referenznummer

0109 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:

Sie wissen es sicherlich am besten. Die Suche nach dem persönlichen Traumhaus kann schwierig, zeitraubend, sowie zermürend und entmutigend sein, dabei bräuchten Sie eigentlich gar nicht mehr zu suchen. Wir hätten da nämlich einen kleinen Geheimtipp für Sie:

### **ATTRAKTIVES 3-FAMILIENHAUS MIT GARTEN UND NEBENGEBÄUDEN IN JETTINGEN - ORTSMITTE**

Ganz gleich ob Sie das 1954 auf einem 1.364 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaute und 1985, sowie 1994 renovierte Haus, ganz oder teilweise selbst beziehen oder als vermietbares und grundsolides Anlageobjekt nutzen wollen – (2 Wohnungen bereits vermietet). Handeln sollten Sie am besten auf der Stelle. Hier stimmt von Grund auf alles. Die Kurzinfo zur Immobilie: Top-Zustand, Wohnflächen im Haus: UG ca. 96 m<sup>2</sup>, EG ca. 83 m<sup>2</sup>, OG ca. 113m<sup>2</sup>, DG ca. 90 m<sup>2</sup>, Gesamtwohnfläche ca. 388 m<sup>2</sup>, Nutzflächen ehemaliger Stall/Scheune, Drei Garagen, Werkstatt und Gewölbekeller: ca. 203 m<sup>2</sup>. Die zentrale Lage im Ort garantiert Ihnen ideale Erreichbarkeit und kürzeste Wege für all Ihre Aktivitäten. **Der Preis: 590.000,00 €.**

### Vielleicht bald Ihre neue Anschrift (?)

Familie  
Heinz Mustermann  
Bäregasse 4  
**71131 Jettingen - Oberjettingen**

### Ein Blick auf Ihr neues Haus



## Das Umfeld:

Jettingen ist eine Gemeinde im Landkreis Böblingen in Baden-Württemberg und liegt im Südwesten des Landkreises Böblingen südwestlich der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart. Es befindet sich damit am westlichen Rand der Raumordnungsregion Region Stuttgart und ist landschaftlich gesehen Teil des Korngäu und des Heckengäu, wird oft aber auch fälschlicherweise als im Nordschwarzwald liegend beschrieben.

Die sieben Kilometer nordöstlich gelegene Nachbarstadt Herrenberg ist Mittelzentrum der Region Stuttgart, über die S-Bahn direkt mit der Landeshauptstadt verbunden und wie Jettingen Teil des Regierungsbezirkes Stuttgart. Die vier Kilometer südwestlich gelegene Nachbarstadt Nagold hingegen, gehört bereits zum Schwarzwald und zum Regierungsbezirk Karlsruhe.

Seit 1955 entstanden in Jettingen umfangreiche neue Wohngebiete. In dieser Zeit wurde westlich und südlich von Unterjettingen sowie am nördlichen Ortsrand von Oberjettingen Gewerbe angesiedelt.

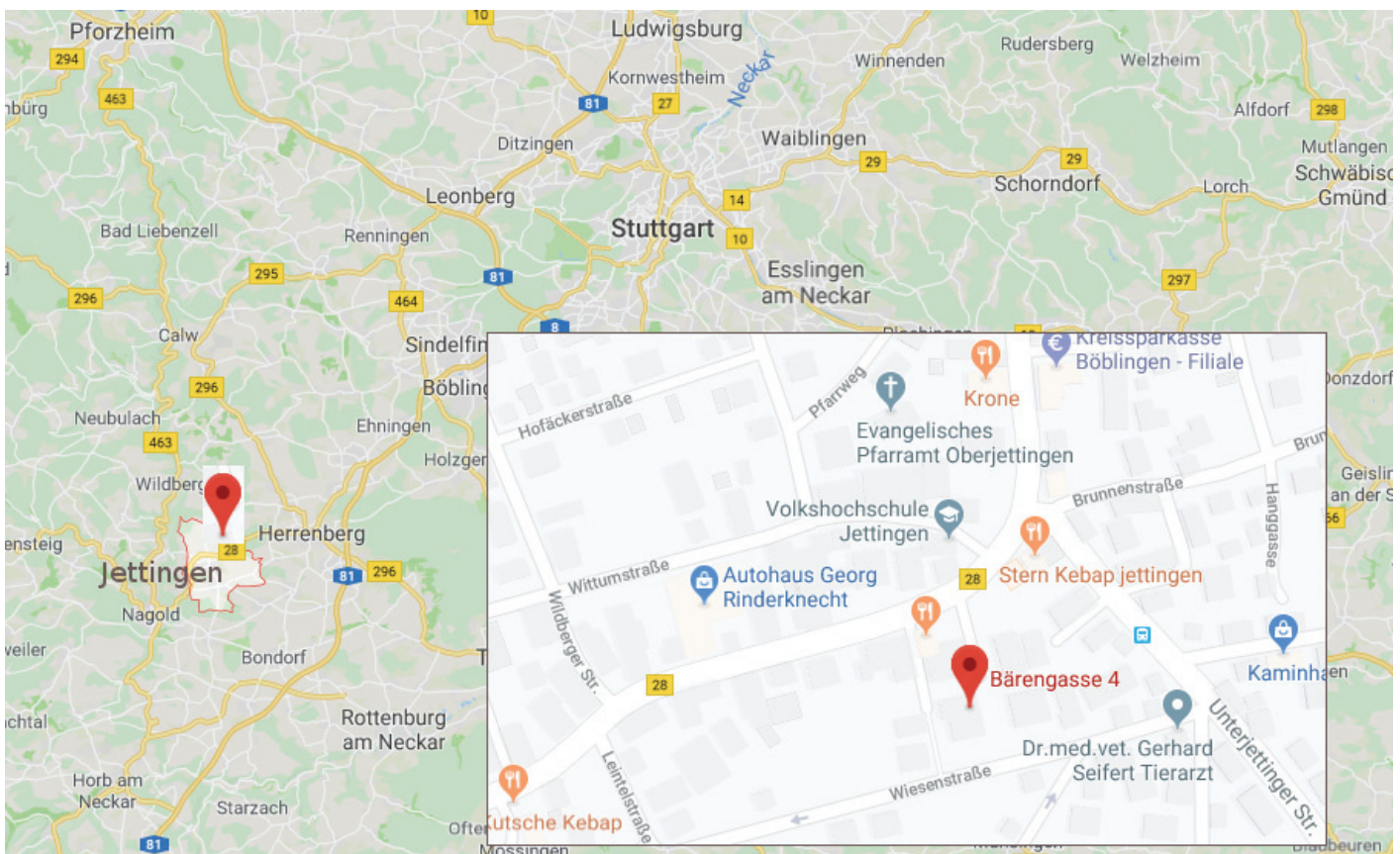
Neben einer Gemeinschaftsschule für die Klassen fünf bis zehn, gibt es in den Ortsteilen Ober- und Unterjettingen auch je eine Grundschule mit Nachmittagsbetreuung. Die ortsansässige Volkshochschule bietet Lehrgänge zur Weiterbildung, Vorträge sowie kulturelle und sportliche Veranstaltungen.

Im weiteren gibt es sechs Kindertagesstätten (Stand: 31. Juli 2014), die alle sowohl einen Kindergarten haben als auch Kleinkindbetreuung anbieten. Darunter sind zwei evangelische Kindertagesstätten und ein Waldkindergarten.

Der Ort liegt verkehrsgünstig an der L 1362 zwischen Nagold und Herrenberg. Seit 2011 wird der Durchgangsverkehr durch die neu erbaute Ortsumgehung nördlich an Jettingen vorbeigeführt. Zu den Anschlussstellen Gärtringen, Herrenberg und Rottenburg der A 81 sind es 12 – 15 km.

Buslinien verbinden Jettingen direkt mit den Städten und Gemeinden Altensteig, Nagold, Herrenberg, Ammerbuch und Tübingen bzw. Teilorten derer. In Herrenberg besteht unter anderem Anschluss an die Gäubahn, an die Ammertalbahn und an die S-Bahn Stuttgart, in Nagold an die Nagoldtalbahn nach Pforzheim und Horb am Neckar.

## Werfen Sie einen Blick auf die Karte:





## **Die Lage:**

Mitten im Ort heißt für Sie und Ihre neue Immobilie auch, mitten im Zentrum einer Gemeinde mit ausgeprägter Infrastruktur. Den Bedarf des täglichen Lebens, z. B. Metzgerei, Bäckerei sowie Bankfiliale, Pizzeria, Cafe, erreichen Sie fußläufig in ein bis zwei Minuten. Ein großer Real-Markt, sowie Einrichtungs- und Bekleidungsgeschäfte liegen nur wenige hundert Meter von ihrem Zuhause entfernt in einem beliebten Einkaufspark. Wenn Sie die umliegende Natur bei ausgedehnten Spaziergängen erkunden oder zur Entspannung genießen wollen, benötigen Sie ebenfalls nur wenige Minuten um die Unruhe der Welt hinter sich zu lassen. Alles zum Greifen nah beschreibt hier ihr neues Lebensgefühl am besten.

## **Das Objekt:**

Das Haus wurde 1954 auf einem 1.364 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und bietet auf 4 Etagen ca. 388 m<sup>2</sup> Wohn- und ca. 203 m<sup>2</sup> Nutzfläche. 1985 und 1994 wurde das Gebäude umfassend und genehmigt renoviert. Der große umgebende Garten mit großer Regenwasserzisterne dürfte vor allem dem ambitionierten Hobbygärtner, aber auch Familien mit Kindern, entgegen kommen. Der ideale Ort um vom Alltag abzuschalten.

## **Das UG:**

Die drei Räume des ca. 96 m<sup>2</sup> großen Untergeschosses, werden zur Zeit vorwiegend als hauswirtschaftliche Räume genutzt. Eine Nutzung als eigenständige Wohnung ist aber ohne größeren Umbau möglich. Vom UG aus erreichen Sie auch den beeindruckenden aus Sandstein gemauerten Gewölbekeller. Der ideale Lagerort für Lebensmittel und Getränke.

## **Das EG:**

Nach dem Betreten des ca. 83 m<sup>2</sup> großen Erdgeschosses liegt linkerhand die mit einer Küchenzeile ausgestattete Küche. Es folgen das gemütliche Wohnzimmer und ein einladendes Esszimmer. An der Stirnseite der Wohnung finden sich Bad, WC, und ein Gäste-WC, sowie rechterhand das Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank..

## **Das OG:**

Die ca. 113m<sup>2</sup> große Wohnung im Obergeschoss besticht durch ihre Weitläufigkeit und ihre helle, moderne und freundliche Atmosphäre. Hier fühlen Sie sich auf Anhieb wohl. Auf der linken Wohnungsseite liegen die Küche mit Küchenzeile, das Esszimmer und ein Wohnzimmer. An der Stirnseite das Bad mit WC. Rechts folgen das Kinderzimmer, ein Abstellraum und ein großes Schlafzimmer.

## **Das DG:**

Ideal für die kleine Familie und super gemütlich. Auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche können Sie 3 ausgebaute Räume nutzen, ein 4. Raum ist im Rohbau. Gleich neben der Tür eine offene Küche mit Küchenzeile - durch das teilweise freigelegte Fachwerk ein richtiger Hingucker. Es folgen das Wohnzimmer, an der Stirnseite wieder Bad und WC, sowie rechts das Schlafzimmer. Quasi einen eigenen kleinen Maisonette-Bereich erreichen Sie über die im Hausgang liegende Treppe. Diese obere Etage wird sicherlich ihre Kinder, aber auch ihre Gäste begeistern.

## **Die Scheune:**

Sie können hier natürlich ohne Probleme ihr eigenes Oktoberfest feiern. Die ca. 202 m<sup>2</sup> Nutzfläche in der ehemaligen Scheune des Hauses bieten sich allerdings vorrangig für

Lagerzwecke oder sogar als größere Werkstatt an. Für alle Fälle findet sich im hinteren Teil der Scheune ein Partybereich mit Küchenzeile. Für alle die gerne mal mit Freunden feiern. Oazapft is!

### **Garagen:**

Zwei Einzel- sowie eine Doppelgarage stehen für Ihre Fahrzeuge bereit. Im Hof stehen zudem 4 Stellplätze bereit.

### **Heizung:**

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Strom (Nachtstrom), Strom-Mix, Stückholz. Erneuerbare Energien: Art, Biomasse – Verwendung, Stückholz-Kaminofen.

### **Bilder Ihrer neuen Immobilie:**







Erdgeschoss / Esszimmer







Erdgeschoss / Küche







Erdgeschoss / Wohnzimmer







Obergeschoss / Wohnzimmer







Obergeschoss / Küche







Obergeschoss / Bad



Untergeschoss / Hauswirtschaftsraum





Untergeschoss



Untergeschoss



# Waldfried Schmidt Immobilien

Lerchenweg 1/1 · 75387 Neubulach · Telefon 07053/6011 · Fax 07053/6013  
Internet: [www.waldfriedschmidt-immobilien.de](http://www.waldfriedschmidt-immobilien.de) · E-Mail: [info@waldfriedschmidt-immobilien.de](mailto:info@waldfriedschmidt-immobilien.de)



Scheune



Scheune / Partybereich





Abstell- Lagerraum im EG



Garage





Außenansicht



Außenansicht Rückseite





Garten

Flurstückskarte

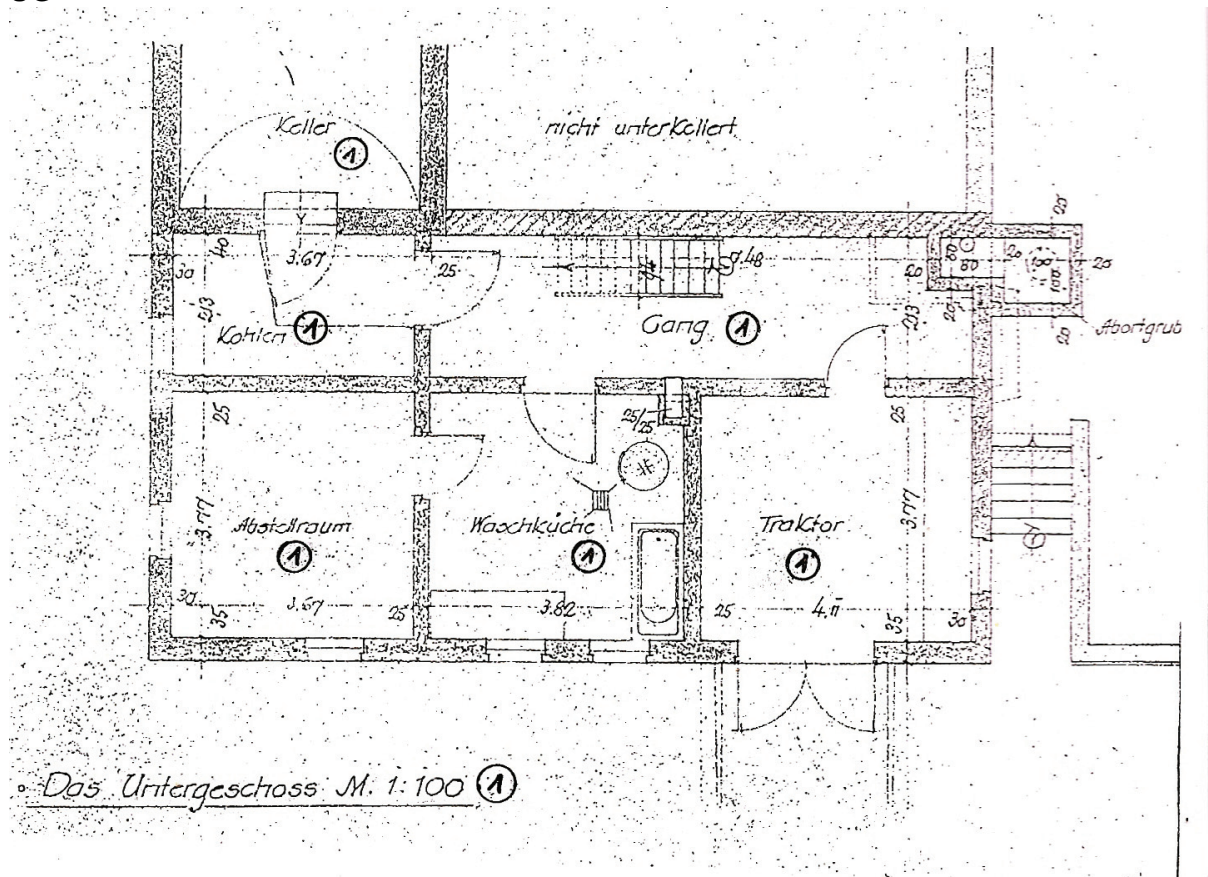




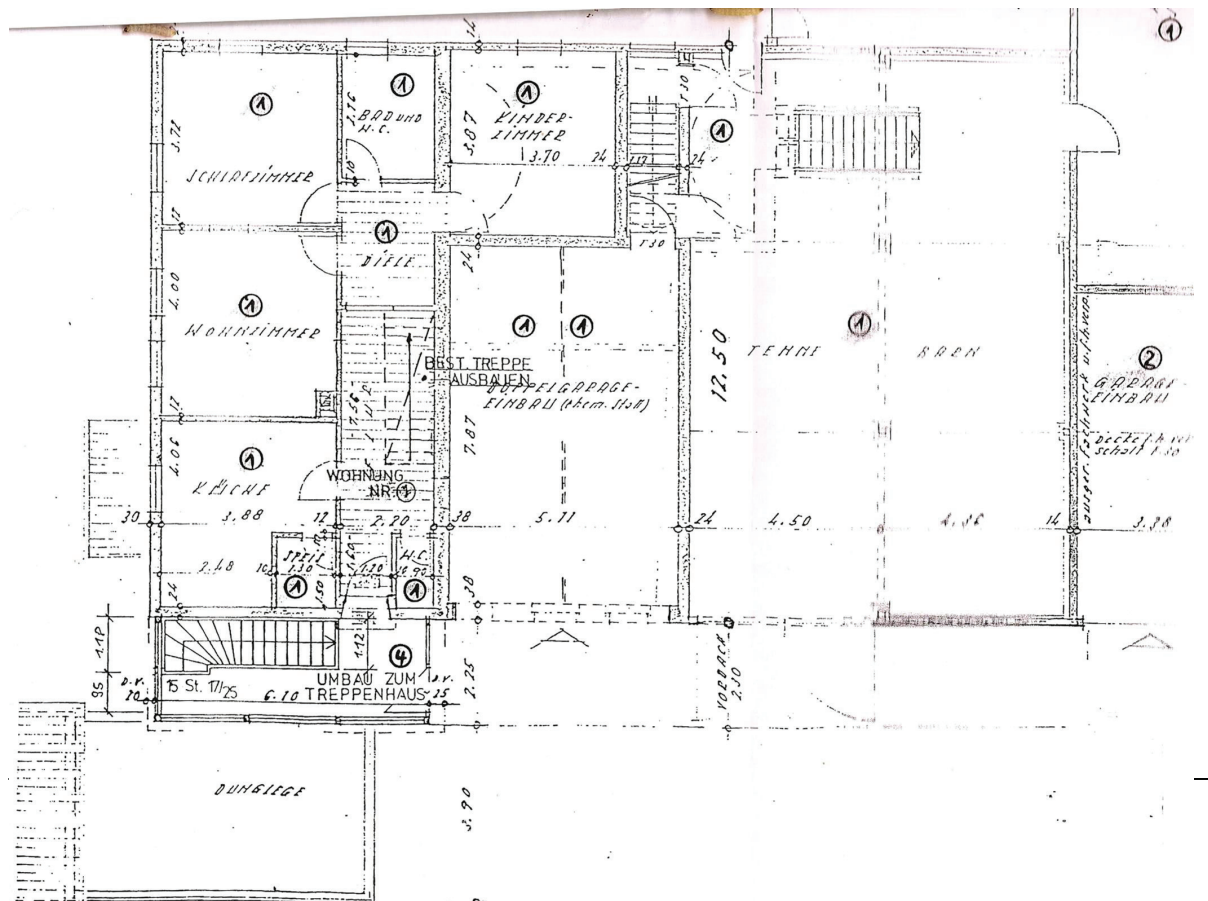
# Waldfried Schmidt Immobilien

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

UG

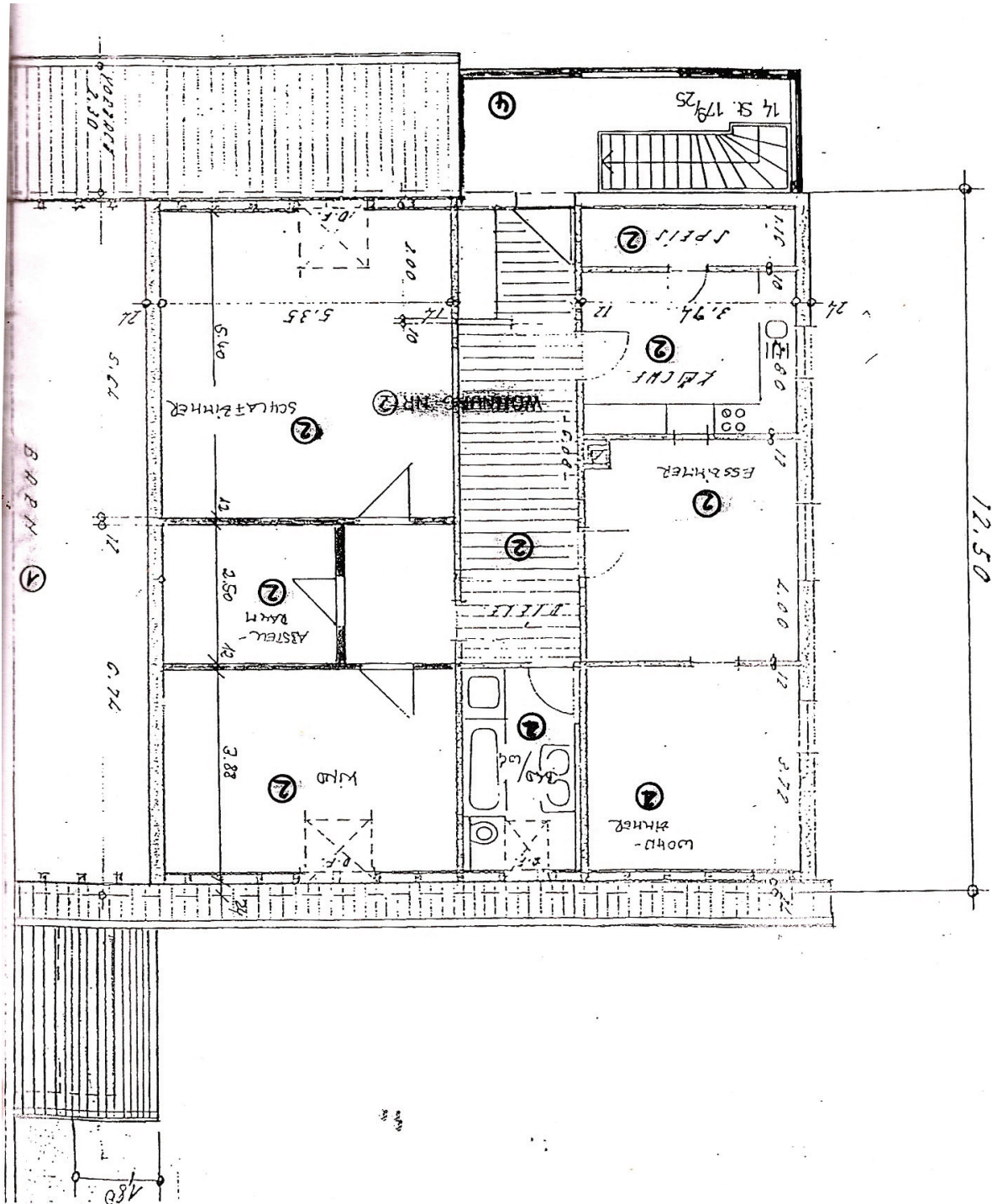


EG



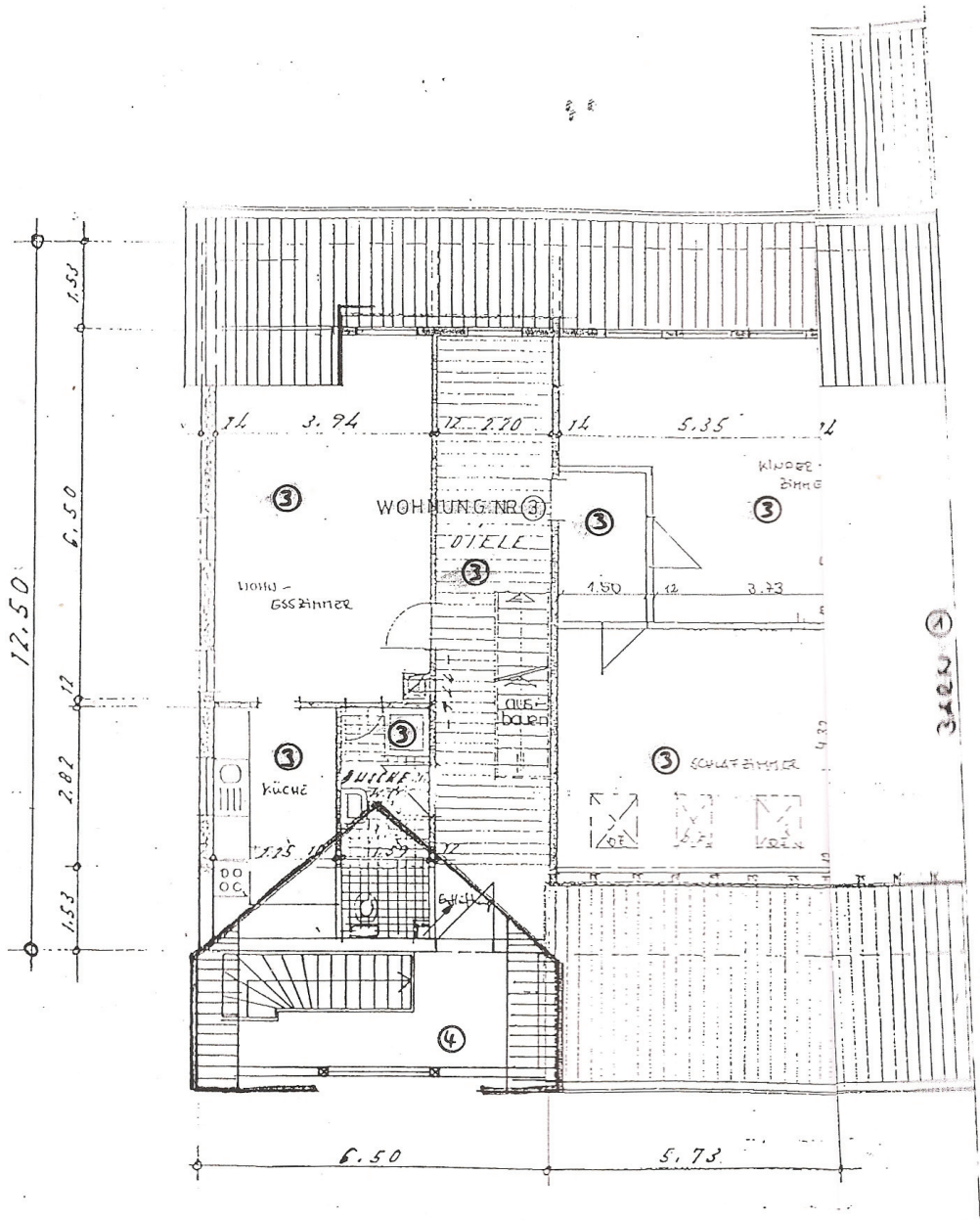


OG

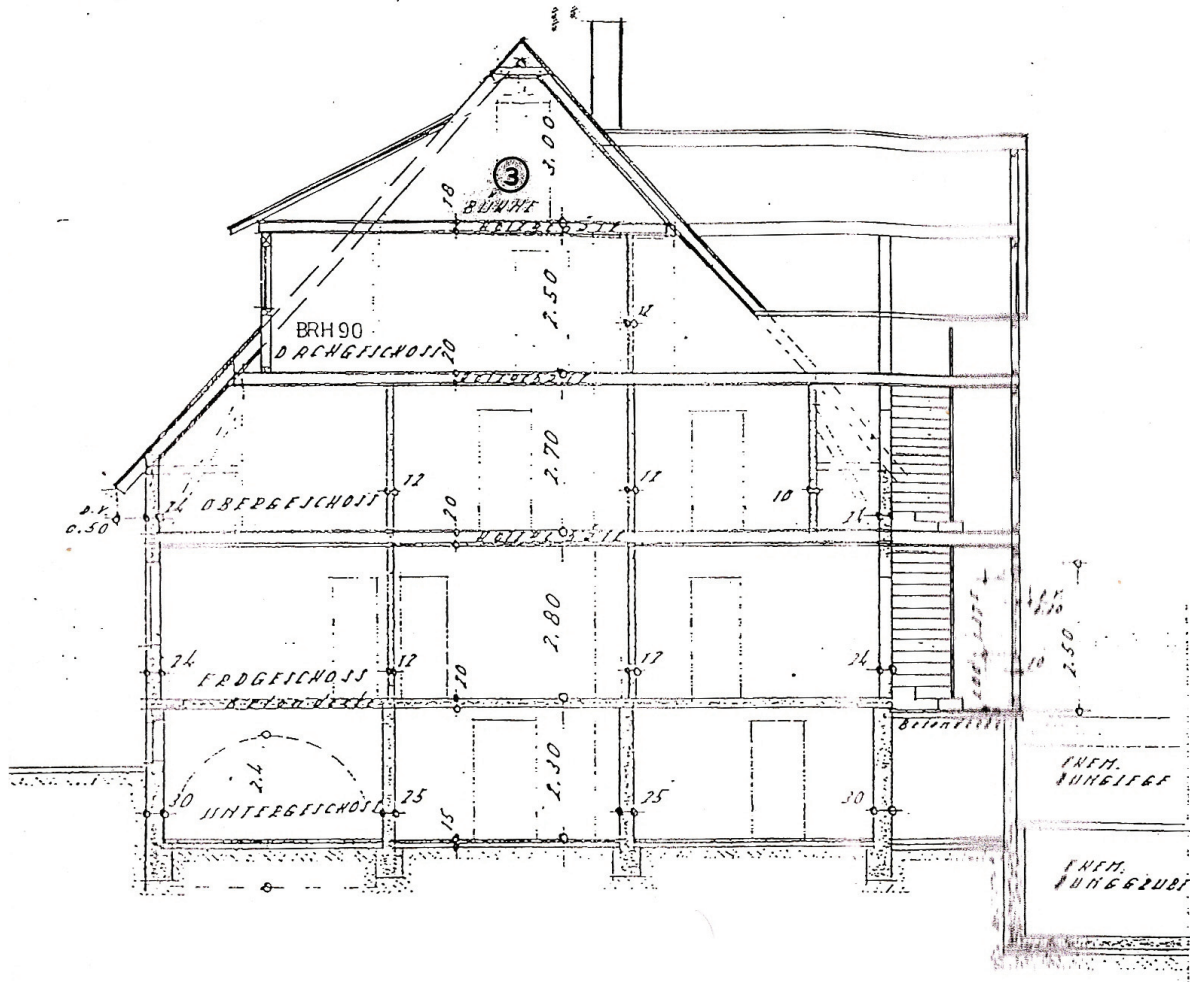




DG







Seitenansicht

### 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