

EXPOSÉ – Referenznummer

0105 WS 2020

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

Darüber haben wir am Telefon gesprochen:

Fast schon versteckt, am Rande des Ortes liegt ihr zukünftiges Wohnparadies in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend. Ein gemütlich, ansprechender Lebensmittelpunkt mit großem Garten, viel Platz und beinahe unbegrenztem Potential für ihre kreativen Wohnideen.

EINFAMILIENHAUS IN NEUBULACH

Das auf ein gemauertes UG aufgesetzte HEBA-Fertigbauhaus, mit fünf Räumen und zwei Wintergärten, wurde im Jahr 1973 auf einem 819 m² großen Grundstück erbaut. Im UG stehen Ihnen ca 60 m² und im EG ca. 107 m² Wfl. zur Verfügung. In beiden Etagen ist eine Küche vorhanden. Im EG ist diese offen in die Hauptwohnebene integriert. Ein Badezimmer sowie zwei WC's bilden die Sanitäreinheiten. Zwei Keller-, ein Lager-, sowie ein Heizraum runden das Platzgebot ab. Für ihre Fahrzeuge können Sie eine Doppelgarage und ein Carport nutzen. **Der Kaufpreis: 325.000,00 €**

Die Anschrift:

Familie Mustermann
Panoramastraße 12
75387 Neubulach



Das Umfeld: Die Gemeinde Neubulach ist ein heilklimatischer Kurort und liegt in der Naturpark-Region Teinachtal/Schwarzwald auf einem sonnigen Hoch-Plateau (600 m ü. d. M.), mit herrlichen Fernsichten über den Ostrand des Schwarzwaldes bis hin zur Schwäbischen Alb.

Für seine ca. 5400 Einwohner bietet das ehemalige Bergwerkstädtchen, alles was für eine bodenständig, intakte Infrastruktur notwendig ist. Der örtliche Einzelhandel ist gut sortiert und wird deshalb auch gerne von den Einwohnern der umliegenden Nachbargemeinden frequentiert.

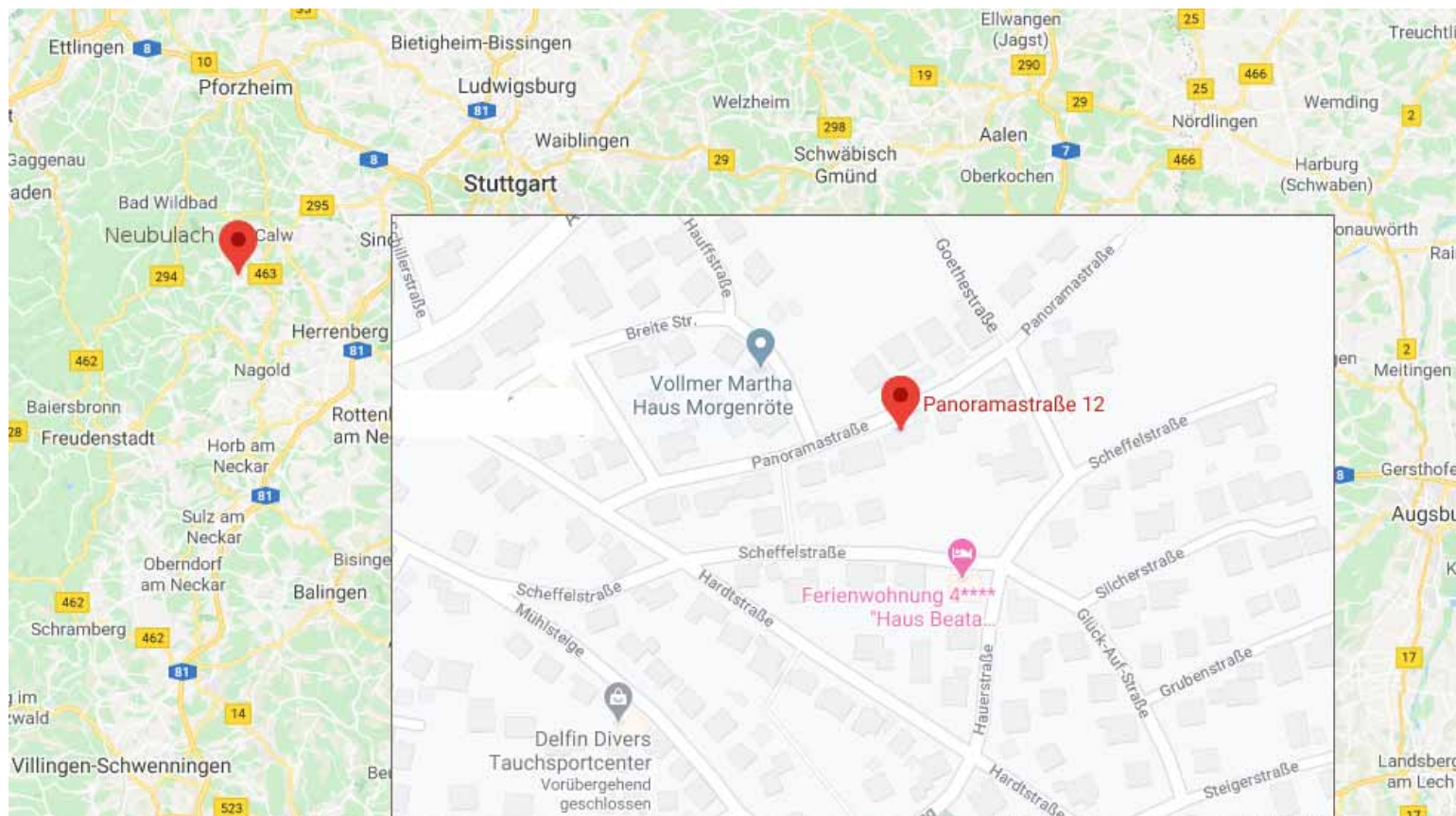
2 Arztpraxen, 1 Zahnarztpraxis, 1 Apotheke und nicht zuletzt der weit über die Grenzen des Bundeslandes hinaus bekannte Therapiestollen für Asthmakranke, garantieren eine ausgezeichnete gesundheitliche Grundversorgung. Die nahegelegenen Heilbäder, Bad-Teinach, Bad-Liebenzell und Bad-Wildbad bieten im weiteren Gelegenheit, seiner Gesundheit Gutes zu tun.

Nichtstörende Industrie, Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungsbetriebe aller Art sorgen für gute Arbeitsbedingungen im "Städtle". Der Nachwuchs kann sich entweder in der Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule oder in einer der weiterführenden Schulen in Calw, Nagold, Wildberg, oder Altensteig auf "den Ernst des Lebens" vorbereiten.

Für sportlich aktive hat die Gemeinde: Sportplätze, Sporthallen, Tennisplätze, 1 Reitplatz, 1 Reithalle, 1 Schwimmbad, sowie eine Minigolfanlage im Angebot. Natürlich finden auch Wanderlustige und Radsportbegeisterte zahllose Möglichkeiten, die erholsame Schwarzwaldlandschaft um den Ort herum, auf ausgedehnten Wanderpfaden oder gut ausgebauten Wegenetzen zu erkunden.

Bleibt nicht zuletzt der Freizeitbereich in dem ca. 40 Gruppen und Vereine anbieten, sich auf den Gebieten Sport, Musik, Kultur- und Heimatpflege aktiv zu beteiligen. Die heimische Gastronomie wartet in ihren gemütlichen Gaststätten mit einem überwiegend gutbürgerlich bis gehobenem Speisenangebot auf.

Über gut abgestimmte Busverbindungen ist Neubulach 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 nicht motorisierte Einwohner bequem und kurzfristig zu erreichen. *Internet: <https://www.neubulach.de>*



Die Lage:

Im gepflegten und ruhigen Wohngebiet Bergwerk, am Rande des historischen Silberbergwerkstädtchens liegt ihr neues Zuhause eingebettet in die herrliche Natur des umliegenden Schwarzwaldes. Sie brauchen nur wenige Schritte zu gehen und befinden sich inmitten von Feldern, Wiesen und Wäldern. Eine Landschaftsidylle mit wunderschönen Fernblicken auf die umgebenden Schwarzwaldhöhen. Der ideale Platz um den Stress des Alltags zu vergessen.

Die Ladengeschäfte, den Wochenmarkt, die Banken sowie die Arztpraxen des Ortes können Sie, falls Sie möchten, ebenfalls bequem und in kurzer Zeit zu Fuß erreichen. Für die größeren Einkäufe mit dem PKW finden Sie im Ort aber auch genügend Parkmöglichkeiten.

Das Objekt:

Im Jahr 1973 wurde das Gebäude auf einem 819 m² großen Grundstück erstellt. Das ca 60 m² große Untergeschoss wurde in Massivbauweise ausgeführt. Der ca. 107 m² Wohnfläche umfassende obere Teil des Gebäudes besteht aus einem HEMA-Fertigbauhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. (Nagelbinder-Konstruktion). Eine Doppelgarage befindet sich an der Westseite des Hauses. Zwei Wintergärten sind dem an der Südseite in leichter Hanglage befindlichen Garten des Hauses im UG vorgelagert.

Das EG:

Nach dem Betreten des Hauses befinden Sie sich in einem ca. 7 m² großen Windfang der in den ca. 14 m² großen Flur des Gebäudes mündet. Linkerhand führt ein Treppenaufgang in das Untergeschoss. Auf der rechten Wohnungsseite gelangen Sie direkt in die Küche der Wohnebene, die in den ca. 30 m² großen Wohnbereich dieses Hausteils, als offene Arbeitsebene integriert ist. Ein weiterer Zugang befindet sich rechts an der Frontseite des Flurs.

Im linken Hausbereich finden sich ein ca. 14 m² großes Schlaf-, und zwei ca. 15 und 9 m² große Arbeitszimmer. Das ebenfalls in der linken Haushälfte liegende Bad, sowie das WC umfassen zusammen ca. 9 m² an Fläche. Zu dem nach Süden an der Stirnseite liegenden Balkon des Hauses bestehen Zugänge durch das Wohn-, das Kinder- und das Arbeitszimmer.

Das UG:

In den Flur und die daran angrenzende Diele des Untergeschosses, gelangen Sie über das Treppenhaus. Ein WC liegt seitlich neben dem Zugang zum ca. 14 m² großen Heizraum in der Diele. Der Zugang zum ca. 10 m² großen Keller befindet sich im Flur.

Die Wohnung des Untergeschosses erreichen Sie ebenfalls durch die Diele. Zwei nach Süden liegende, große Fensterfronten bieten einen schönen Blick aus dem ca. 40 m² großen Wohnbereich in den Garten. Zwei Zugänge zum Garten sowie ein Zugang zu einem der beiden Wintergärten befinden sich ebenfalls auf der linken Seite dieser Wohnebene. Eine ca. 8 m² große Küche mit Einbauküche und ein weiteres Arbeitszimmer runden das Platzangebot im UG ab.

Wintergärten:

Die zwei südlich an das Gebäude angebauten Wintergärten, wurden 2011 komplett erneuert und bieten jeweils ca. 15 m² an Fläche.

Garage/Carport:

Die unterkellerte ca. 33 m² große Doppelgarage wurde 1979 an der Westseite des Gebäudes errichtet. Ein ca. 20 m² großer Lagerraum, sowie das ca. 13 m² große Heizöllager bilden das Untergeschoss der Garage. Zwischen Haus und Garage liegt ein Abgang zum Garten. An der Südseite des Gebäudes befindet sich im weiteren ein Carport.

Heizung:

Die Öl-Zentralheizung wurde 2004 erneuert. Der doppelwandige Kunststofftank fasst 4 x 1000 l. **UG:** Fußbodenheizung, Zus. Kaminofen. **EG:** Zus. Specksteinofen

Böden:

UG; Asphalt, Fliesen. – EG: Asphalt, Wohn- Esszimmer, Küche Granit. Parkett. In Bad und WC Fliesen.

Gartenhaus:

Das Gartenhaus hat eine eigene Stromversorgung.



Hauptwohnebene / EG

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



Hauptwohnebene / EG



Küche/Hauptwohnebene / EG



Küche/Hauptwohnebene / EG



Flur / EG



WC / EG



Bad / EG



Schlafzimmer / EG



Arbeitszimmer / EG

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



Hauptwohnebene / UG



Hauptwohnebene / UG

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



Hauptwohnebene / UG



WC / UG



Wintergarten 1



Wintergarten 2

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



Lager / UG



Heizung / UG

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



Gebäude / Gartenansicht



Garten mit Gartenhäuschen



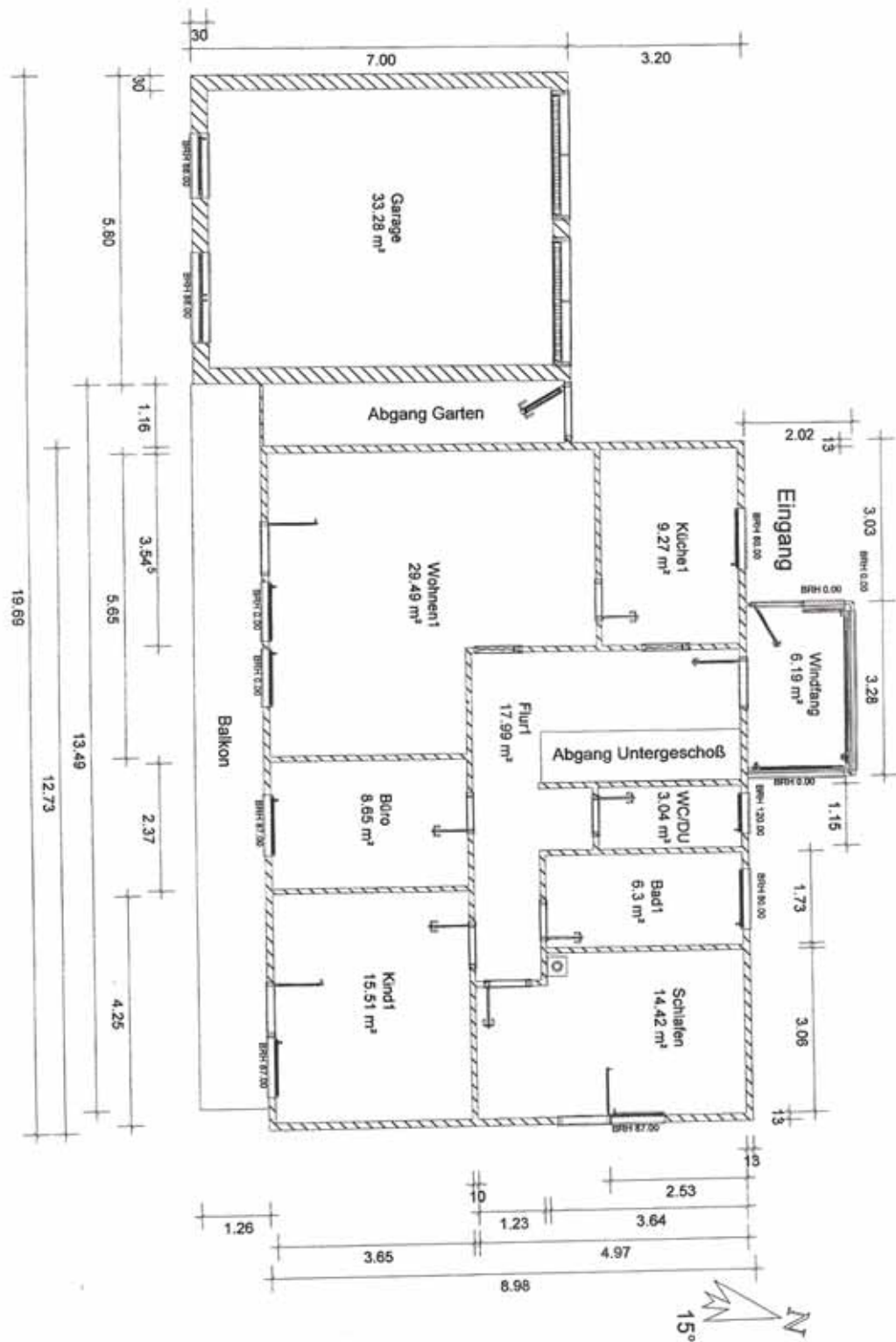
Garten



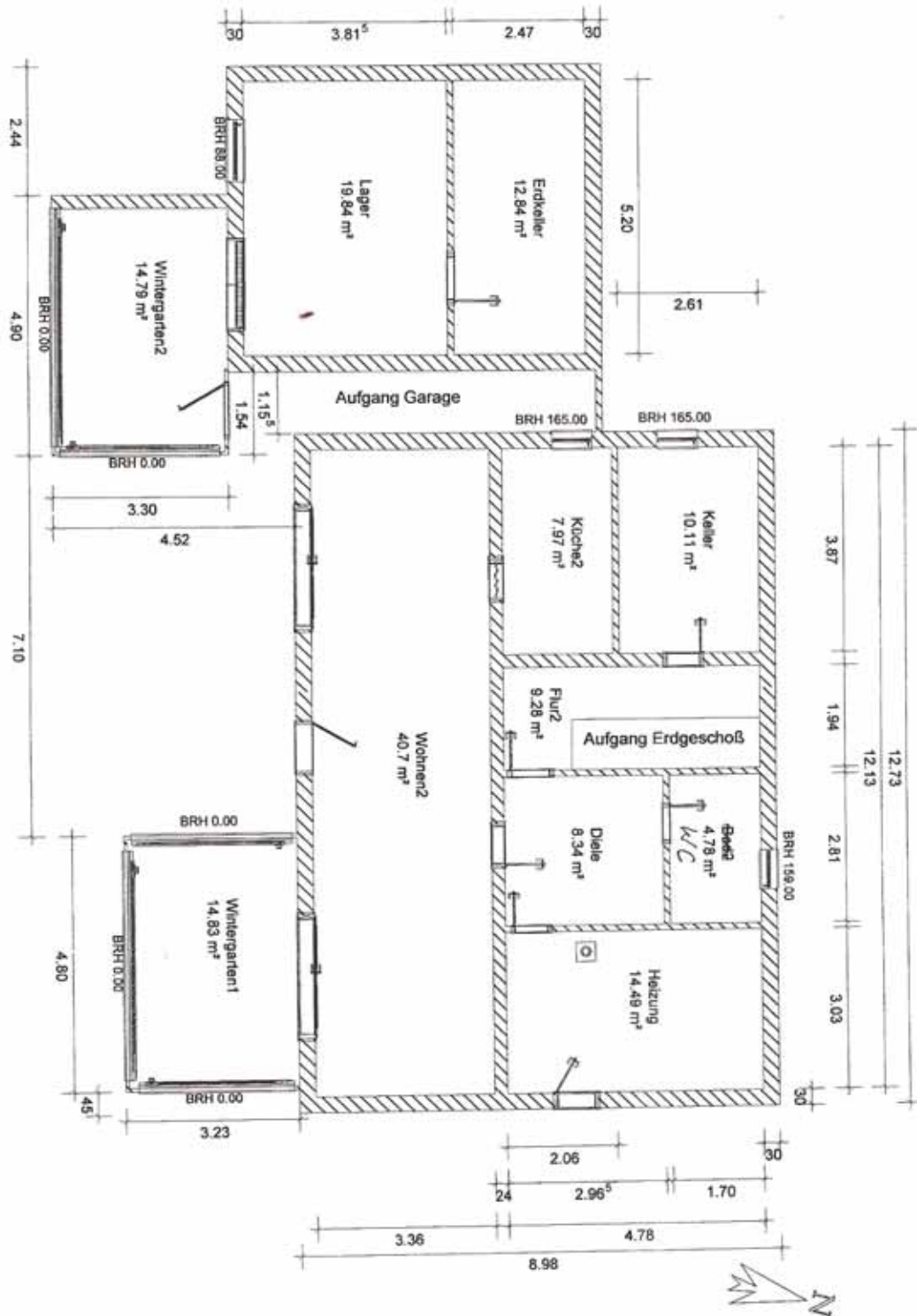
Dachgeschoss



Carport



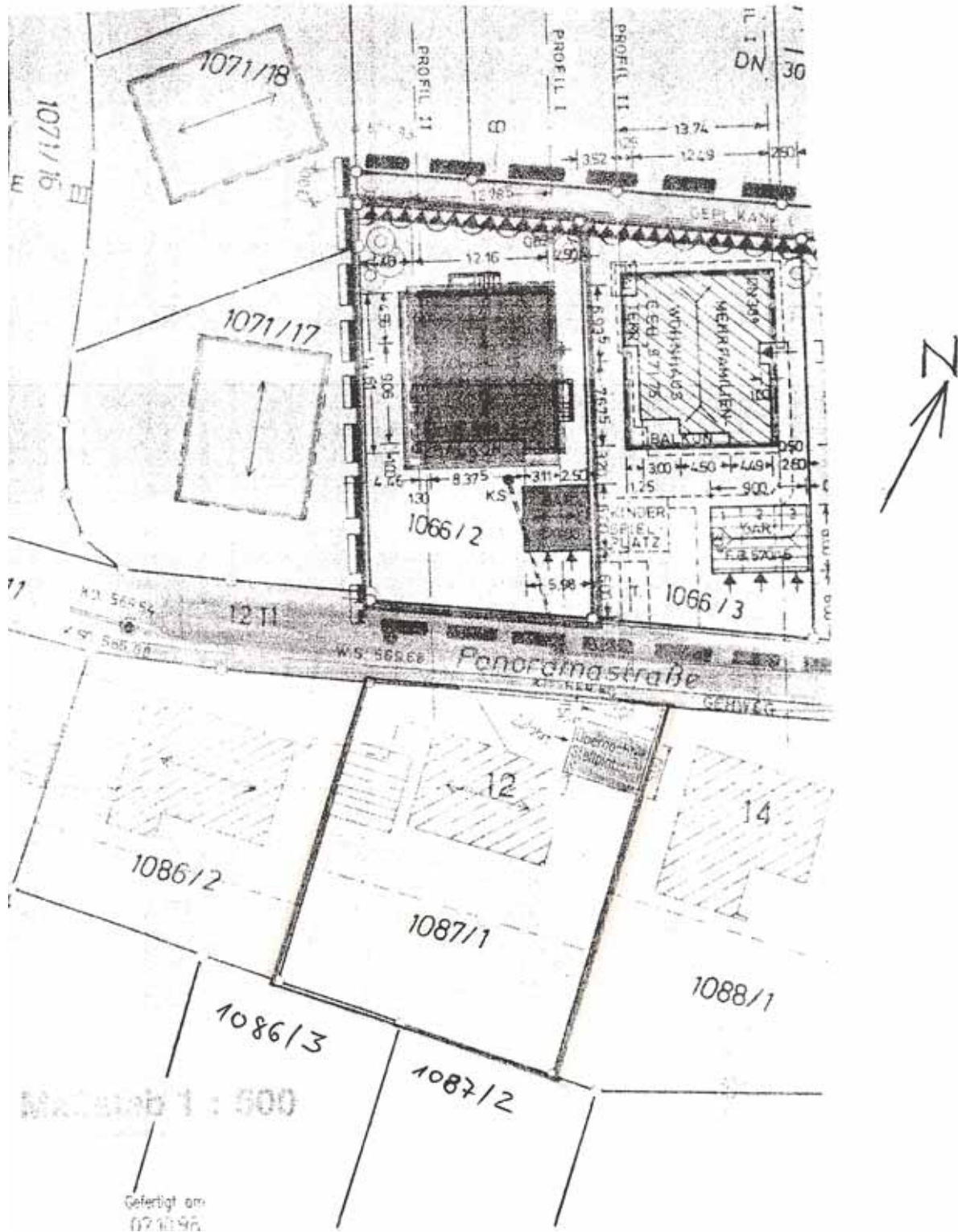
Grundriss EG



Grundriss UG

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



Lageplan

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