

# Exposé

## Wohnung in Calw

### Historische Wohnung mit modernem Flair



Objekt-Nr. OM-408790

#### Wohnung

Verkauf: **375.000 €**

75365 Calw  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1912	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	159,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen und ganz besonderen Zuhause.

Die 4 Zimmer Wohnung besticht durch ihre imposante Deckenhöhe von ca. 2,90 m, ihrem Altbauflair, gepaart mit modernen Elementen. So wurden die Innenräume im Jahr 2016 liebevoll renoviert, bzw. saniert, ohne den historischen Charakter der Wohnung aus den Augen zu verlieren. Echtholzparkettböden, eine moderne Küche mit Insel und Geräten von Bosch, sowie ein Tageslichtbad mit Wanne und separater Duschkabine machen die Wohnung zu einem Highlight, wo Sie und Ihre Familienmitglieder sich wohlfühlen werden. Lassen Sie Ihren Wohnträumen freien Lauf! Genießen Sie die großzügige Wohnfläche von 159 qm, den ebenerdigen Zugang zum wunderschönen Garten mit viel Grün und großer Terrasse. Zudem gibt es ein zusätzliches Gäste-WC, 2 Stellplätze sowie eine Garage. Für Stauraum sorgt ein Kellerabteil. Ein Liebhaberobjekt, welches so auf dem Markt im Raum Calw nur selten zu finden ist. Die Immobilie steht unter Denkmalschutz.

## Ausstattung

- Terrasse, Garten, Keller
- Vollbad, Einbauküche
- Gäste-WC, Parkett, Fliesen
- Hochwertige Küche mit Bosch Kühlschrank, Geschirrspüler und Kochherd
- Stromanschluss mit Lichtquelle in der Garage
- Gardena Gartenbewässerungssystem
- Gardena Schlauchtrommel (30m)
- Stromanschluss mit Wasserfesten Steckdosen im Garten(auf der Terrasse)
- Hochwertiger Eichen Dielen Parkett

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Hausmeisterservice (wöchentliche Treppenhausreinigung, Winterdienst)

## Lage

Zentrale Lage, Kernstadt Calw

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Bad



WC

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie

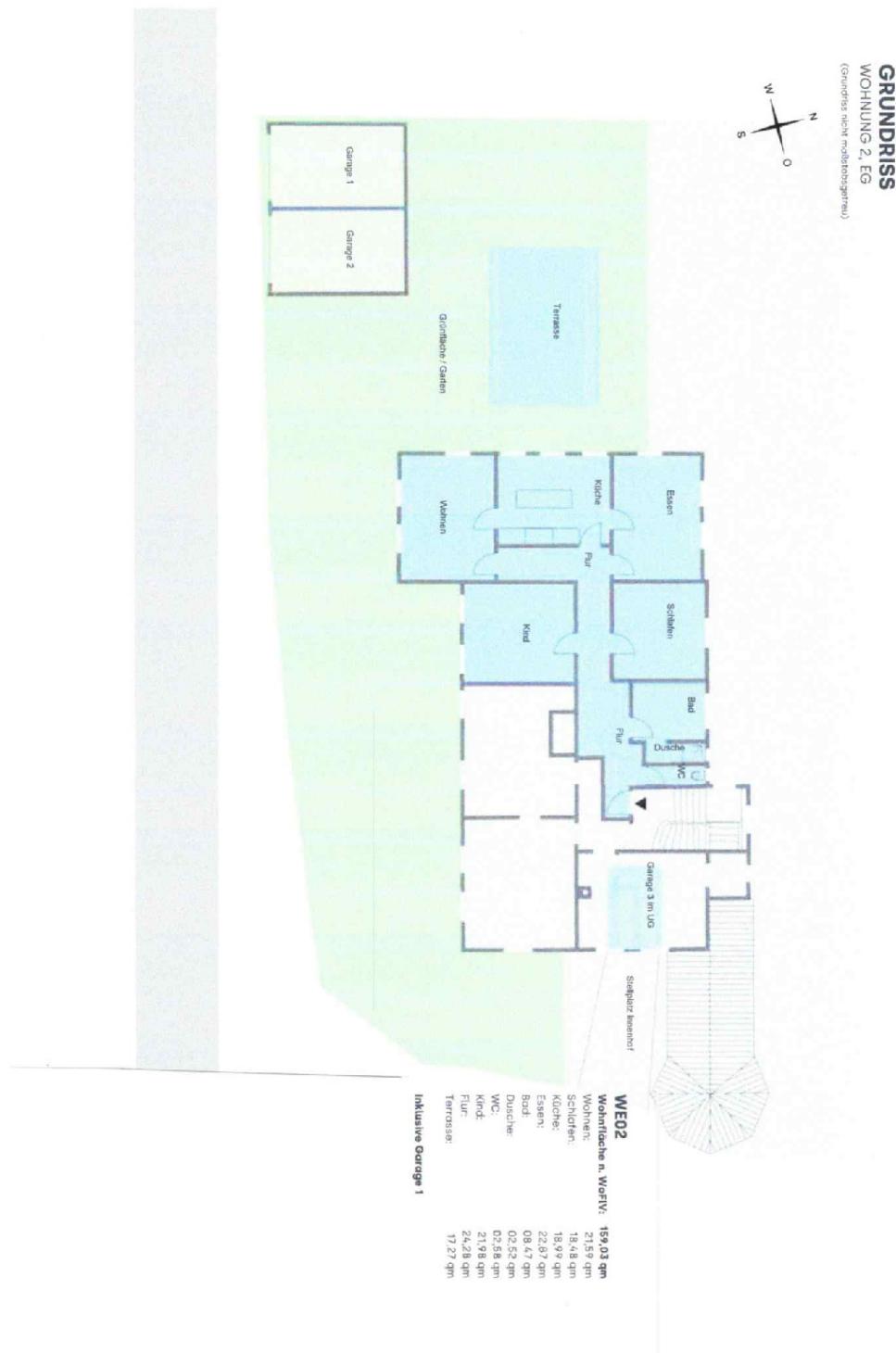


Terrasse



Garage

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Baubeschreibung
2. Macrolage

# Baubeschreibung

Stuttgarter Str. 19, 75365 Calw

## Vorwort

Das hier zum Verkauf stehende und beschriebene Objekt, steht unter Denkmalschutz. Die Innensanierung, wurde eng mit dem zuständigen Denkmalamt und dem Baurechtsamt in Calw abgesprochen und im Jahr 2016 ausgeführt und abgeschlossen.

## Abbruch/Entsorgung

Es erfolgte der Abbruch, Ausbau und Entsorgung von nicht mehr benötigten Bauteilen, Einbauten und Wohnungseinrichtungen. Die vorhandenen Elektro- und Sanitärinstallationen, wurden in den Bereichen, wo die fünf neuen Wohneinheiten etabliert wurden ausgebaut und ordnungsgemäß entsorgt.

## Erschließung

Steig- und Stichleitungen für das Zu- und Abwasser, wurden wo es notwendig war neu installiert. Die Elektrik, wurde für die fünf neu entstandenen Wohneinheiten neu installiert inkl. neuem Haupt- und fünf Unterversorgungsstromkästen.

## Innenputz

In sämtlichen Räumen wurde eine Überprüfung der vorhandenen Putze an Wand und Decke auf ihre Verwendbarkeit vorgenommen. Hohlstellen oder ganze Flächen wurden abgeschlagen und vollflächig überarbeitet oder neu hergestellt.

## Malerarbeiten

In den Wohnräumen wurden sämtliche Wandflächen und Decken nach den entsprechenden Vorarbeiten (Putzarbeiten inkl. Gewebeeinarbeitung, Spachtel- und Grundierungsarbeiten) glatt verputzt und zweimal deckend mit wischfester Innendispersionsfarbe in weiß gestrichen. Das Treppenhaus, wurde nach erfolgter Vorbereitung (Putzarbeiten inkl. Gewebeeinarbeitung, Spachtel- und Grundierungsarbeiten) gespachtelt, Rauputz aufgebracht und deckend mit wischfester Innendispersionsfarbe in weiß gestrichen.

## Grundrissänderungen

Alle durchgeföhrten Grundrissänderungen, wurden gemäß den Planungsunterlagen durch Abbruch nicht mehr benötigter Wände einschließlich aller statisch erforderlichen Maßnahmen und durch die Herstellung neuer Wände durch konventionelle Mauern oder Trockenbau umgesetzt. Türöffnungsmaße wurden wo es notwendig war, zum Einbau neuer Innentüren angepasst.

## Sanitärinstallationen

Die Sanitärinstallationen wurden in den Wohneinheiten 1 bis 4 komplett neu eingebaut. Die Wohneinheit 5, erhielt ein neues Bad entsprechend den Planungsunterlagen sowie den erforderlichen Anschlüssen. Sämtliche neue

Abwasserleitungen, wurden aus HT-Kunststoffrohren gemäß den technischen Vorschriften schallgedämmt eingebaut. Alle Kaltwasser-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen wurden aus Mehrschicht-Verbundrohr einschließlich Wärmedämmung laut Wärmeschutzverordnung in das Gebäude eingebaut. Die Küchen erhielten analog zu den Planungsunterlagen Abflussleitungen sowie Warm- und Kaltwasseranschlüsse. Separaten Absperreinrichtungen wurden eingerichtet. Im Waschraum im UG, wurden für alle fünf Wohneinheiten Waschmaschinenleitungen installiert.

## Sanitärobjekte

Sämtliche neu in das Gebäude installierte Sanitärobjekte, wurden entsprechend den Planungsunterlagen eingebaut. Alle WCs wurden in Vorwandmontage installiert. Als Sanitärobjekte kamen nachfolgende Markenfabrikate zur Anwendung: WCs, Waschbecken Fabrikat „Sanibel“. Die Armaturen wurden in verchromter Ausführung Fabrikat „Sanibel“, montiert.

## Elektroinstallation

Die Elektroinstallationen wurden entsprechend der Vorschriften in den fünf neuen Wohneinheiten neu ausgeführt. Die Neuverlegung aller Licht- und Stromleitungen in den Wohneinheiten und dem Treppenhaus, erfolgte unter Putz einschließlich des Einbaus von Schalter- und Steckdosenmaterial des Herstellers „Gira“ oder gleichwertig. Es erfolgt der Anschluss von Geräten und technischen Anlagen, die neu in das Gebäude installiert wurden bzw. deren Funktionen erforderlich waren. Das Gebäude wurde mit einer Wechselsprechanlage Fabrikat „Siedle“ sowie mit Leuchtkörpern im gesamten Treppenhaus ausgestattet. In jeder Wohneinheit wurde im Flurbereich eine Wechselsprecheinrichtung inkl. Türöffner installiert. Eine Sat-Anlage auf dem Dach inkl. einem Multischalter im UG mit 24 Anschlüssen wurde installiert. Für alle Wohnräume wurden jeweils eine Sat-TV-Dose installiert.

## Bodenbeläge

Die Böden wurden entsprechend vorbereitet. Darauf wurde in allen Wohnräumen Eiche-Fertigparkett Fabrikat „Parador“ und Sockelleisten verlegt, oder vorhandene aufgearbeitet und lackiert. In Bädern und WCs, wurden nach notwendigen Vorleistungen wie Wandabdichtungen und systemorientierten Abdichtarbeiten unter der Dusche der Boden und Wände entsprechend den jeweiligen räumlichen Gegebenheiten mit Designbelag Fabrikat „Joka Deluxe“ in Schiefer-Optik und Sockelleisten verlegt. Dies beinhaltete auch die Herstellung aller notwendigen dauerelastischen Wartungsfugen.

## Treppenhaus

Die Gestaltung der Decken und Wände erfolgte mit weißem Rauputz. Das Treppenhausgeländer und die Handläufe, wurden neu eingelassen. Die Treppenstufen wurden substanzschonend gereinigt und ab dem Obergeschoß mit Designbelag Fabrikat „Joka Deluxe“ in Holz-Optik neu belegt. Sämtliche anderen Holzteile, wurden passend dazu lasiert, oder lackiert.

## Innentüren

Die Denkmalgeschützen Türzargen, wurde aufgearbeitet und grau lackiert. Die Türblätter, wurden weiß lackiert. Der Einbau der neu benötigten Innentüren, wurde aus Holz in weiß inkl. passender Beschlägen ausgeführt.

## Einbauküchen

Die fünf Einbauküchen Fabrikat „Nobilia“ im EG, OG und DG, wurden durch einen Küchenbauer neu installiert. Die Einbauschränke, wurden im Dekor „Weiß glänzend“ und die Arbeitsplatten, sowie der Fliesenspiegel im Dekor „Granit schwarz“ ausgeführt. Die Kochfeldbereich erhielten schwarze Glasscheiben im Fliesenspiegelbereich für eine einfachere Reinigung. Ausgestattet wurden die Küchen mit hochwertigen Einbaugeräten (Kühl-Gefrier-Kombination, Backofen inkl. Ceranfeld und XXL-Geschirrspüler) Fabrikat „Bosch“.

## LANDESDENKMALAMT BADEN-WÜRTTEMBERG

Liste der KulturdenkmaleKreis: Calw  
Gemeinde: CalwOrtsteil: Stand: 1991  
Az.: 34/ Oht

Straße/Haus-Nr.: Stuttgarter Str. 19 ✓

Lgb./Parz.-Nr.:

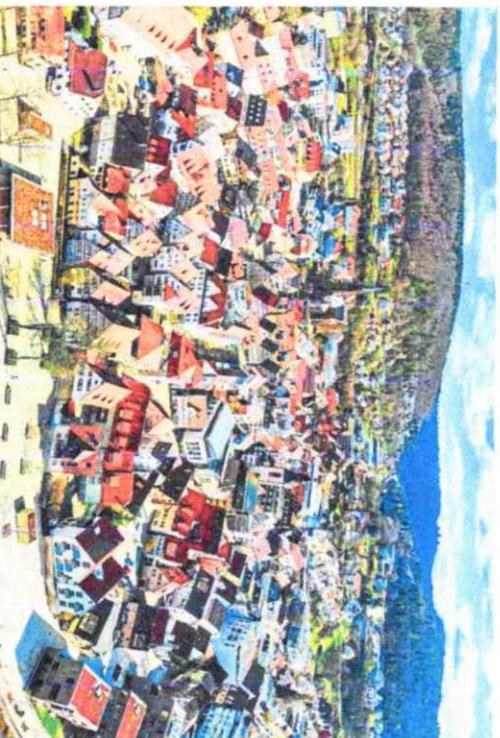
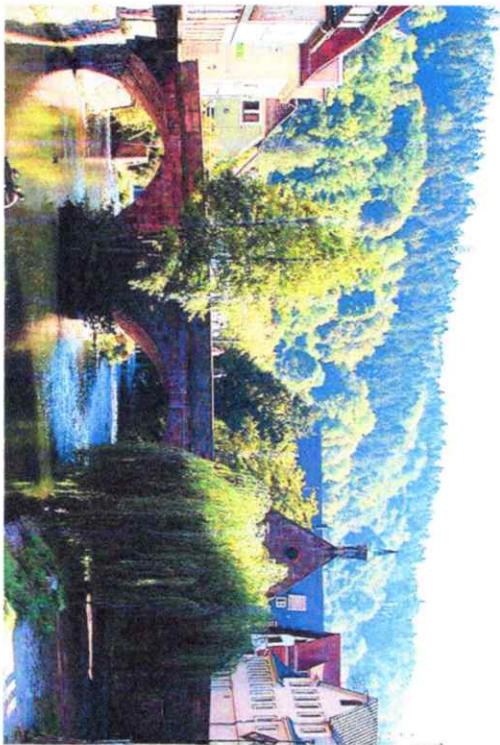
Eigentümer:

Bezeichnung des Objekts - Bemerkungen	DSchG
Ehem. kgl. Straßenbauinspektion	§ 2

Die ehem. kgl. Straßenbauinspektion wurde nach Plänen des Technischen Baubüros der Straßenbauverwaltung in Stuttgart 1911 geplant. Das zweigeschossige Amtsgebäude liegt an der Ecke Stuttgarter Straße/Eduard-Conz-Straße an einer Haarnadelkurve hinter einer Sandsteinrustikamauer, die sich dem Straßenverlauf anpaßt. Der Eingang zu dem zweigeschossigen, verschindelten Gebäude mit ziegelgedecktem Walmdach ist durch das auf der Mauer sitzende achteckige Gartenhaus mit Kegeldach und den von Säulen gerahmten Eingang betont, hier ist auch das Baujahr "1912" eingemeißelt. Das Satteldach mit ausgeprägtem Aufschiebling ist an den Schmalseiten durch abgeschleppte Gaubenbänder und an der sichtbaren Traufseite durch zwei breite Giebelgauben charakterisiert. Die Fenster sind gruppiert. 1938 wurde der Bau um einen eingeschossigen Verandabau von zwei Achsen verlängert und drei Garagen in die verlängerte Sandsteinmauer integriert. Der Behördenbau nimmt die Situation der Straßenkurve in der Umgrenzungsmauer auf. Die Bauweise ist an der regionalen Tradition orientiert. Modern sind die Akzentsetzungen durch asymmetrische Gestaltung und Gruppierung. Das Behördenhaus entspricht dem Typus des gehobenen Bürgerhauses mit Gartenhaus, allerdings in etwas größeren Dimensionen. Anfangs war im 1. Obergeschoß eine Dienstwohnung eingerichtet. Das Gebäude ist ein gelungenes Beispiel des Mischtypus Büro- und Wohnhaus das meisterhaft die Geländesituation für seine städtebauliche Wirkung ausnutzt. Außen- und Innenstruktur mit vielen Baudetails sind erhalten. Die Fensterunterteilung wurde allerdings vereinfacht.

zu Calw, Stuttgarter Str. 19

Die Erhaltung des Gebäudes liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen, wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts für die hohe gestalterische Qualität der Hochbauverwaltung in Stuttgart Anfang des 20. Jahrhunderts. Außerdem ist es Teil des Neubaugebietes der Oberen Stuttgarter Straße Anfang des 20. Jahrhunderts, also stadtbaugeschichtlich von Bedeutung.



### Macrolage

Die Stadt Calw in Baden-Württemberg gehört zur Region Nordschwarzwald und liegt etwa 18 Kilometer südlich von Pforzheim und etwa 33 Kilometer westlich von Stuttgart. Als Kreisstadt und zeitgleich größte Stadt im Landkreis Calw bildet sie das Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Seit 1. Januar 1976 ist Calw große Kreisstadt und zählt am 30.06.2017 knapp über 25.000 Einwohner.

Die mittelständische Wirtschaftsstruktur ist von international und regional tätigen Unternehmen geprägt. Durch die umliegenden Bundesstraßen und Autobahnen ist der Industriegebäum Stuttgart gut erreichbar, wovon viele Pendler profitieren. Auch die lokalen Firmen verschiedenster Branchen nutzen die Synergien des wachsenden Unternehmensnetzwerkes.

