

Exposé

Maisonette in Neuweiler-Breitenberg

Schöne Maisonette-Wohnung mit 3 Zimmer, Küche, Bad in Breitenberg



Objekt-Nr. OM-466241

Maisonette

Vermietung: **700 € + NK**

Ansprechpartner:
Michael Walbrach

Hauptstr. 17
75389 Neuweiler-Breitenberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1887	Miete Garage/Stellpl.	30 €
Etagen	3	Mietsicherheit	2.100 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	76,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	5,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	3. OG
Heizkosten	300 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	400 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung befindet sich als einzige Wohnung auf der obersten Etage eines historischen Wohnhauses im Herzen von Neuweiler-Breitenberg. Das ehemalige Schul- und Amtsgebäude wurde mit viel Charme zu einem Wohnhaus umgebaut und verbindet historischen Charakter mit individuellem Wohnkomfort.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet ein besonderes Wohngefühl mit viel Privatsphäre. Großzügige Räume, die Dachlage sowie die charakteristischen Dachschrägen schaffen eine gemütliche und zugleich großzügige Wohnatmosphäre.

Der offen gestaltete Grundriss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die Wohnen mit besonderem Flair schätzen. Durch die Lage als einzige Wohnung auf dieser Etage genießen Sie ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre.

Zur Wohnung gehören ein Kellerraum sowie Stellplätze im gemeinschaftlichen Hofbereich. Ein gemeinschaftlich nutzbarer Geräteschuppen steht ebenfalls zur Verfügung

Ausstattung

Ca. 76 m² Wohnfläche

3 Zimmer

Maisonettewohnung

Eigener Stellplatz im Gemeinschaftshof

Praktischer Abstellraum

Laminatboden in den Wohnräumen

Fliesen in Küche und Flur

Tageslichtbad mit Dusche und zwei Waschbecken

Öl-Zentralheizung

Gemeinschaftlich nutzbarer Geräteschuppen

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Sonstiges

Die Heizkosten-Vorauszahlungen sind aktuell relativ hoch auf Grund des Nutzungsverhaltens der Vormieter. Bei entsprechender Nutzung ist mit einer Rückzahlung und zukünftig niedrigeren Vorauszahlungen zu rechnen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Hauptstraße im Neuweiler Ortsteil Breitenberg im Landkreis Calw. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Strukturen, innerörtlichen Mischnutzungen und einer ruhigen, naturnahen Wohnlage.

Breitenberg bietet eine hohe Wohnqualität für alle, die die Nähe zur Natur schätzen und dennoch auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten möchten. Kindergarten, Grundschule, medizinische Versorgung und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Gemeinde vorhanden.

Die nächstgelegenen Städte sind:

Nagold: ca. 19 km

Calw: ca. 20 km

Herrenberg mit Anschluss an die A81: ca. 28 km

Stuttgart: ca. 65 km

Die umliegenden Wälder und Wanderwege des Nordschwarzwalds bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren Berufspendler von der guten Erreichbarkeit der Wirtschaftsregionen Böblingen, Sindelfingen, Nagold und Calw.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	156,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Verkehrswertgutachten 1014/47-10-CW/045 - 1 K 81 / 10 - vom 10.12.2010
 über die Wohnungsverhältnisse Nr. 1 und 4
 Hauptstrasse 17, 73309 Neuensteirach/Steinberg

reinhardunger
 für architektonische Dienstleistungen

Flächenberechnung zu VE 4 (6) aus der Bauakte

Wohnung 6 - 2./1. Dachgeschoss -			
3-Zimmerwohnung			
Wohnen/Essen/Kochen	1 x 5,88 x 5,605 =	32,96	
	+ 1 x 2,325 x 2,345 =	-5,45	
	+ 1 x 1,14 x 1,465 =	1,67	
	+ 1 x 0,35 x 3,26/2 =	-0,57	
	+ 1 x 0,95 x 4,14/2 =	-1,97	26,64
Schlafen	1 x 3,66 x 4,315 =	15,79	
	+ 1 x 0,70 x 4,315/2 =	-1,31	14,28
Kinderspielecke	1 x 4,28 x 3,28 =	14,04	
	+ 1 x 4,28 x 0,95/2 =	-2,03	
	+ 1 x 4,28 x 1,64 =	7,02	
	+ 1 x 4,28 x 1,05/2 =	-2,25	
	+ 1 x 1,56 x 1,56/2 =	1,22	
	+ 1 x 1,56 x 0,79 =	1,23	
	+ 1 x 1,10 x 2,35 =	2,59	
	+ 2 x 1,22 x 0,18 =	0,44	22,26
Bad/WC	1 x 2,375 x 3,255 =	7,73	
	+ 1 x 0,75 x 3,255/2 =	-1,22	6,51
Diele	1 x 1,11 x 0,96 =	1,07	
	+ 1 x 1,525 x 1,42 =	2,17	
	+ 1 x 1,875 x 0,45 =	0,84	
	+ 1 x 1,875 x 0,65/2 =	0,61	
	+ 1 x 1,875 x 0,20/2 =	0,19	4,88
Abstellraum	1 x 1,30 x 1,30 =	1,69	74,37 m ²
Dachboden	1 x 1,30 x 0,95/2 =	-0,62	1,07
	+ 1 x 6,50 x 0,45 =	2,93	
	+ 2 x 6,50 x 0,65/2 =	4,23	7,16
			82,60

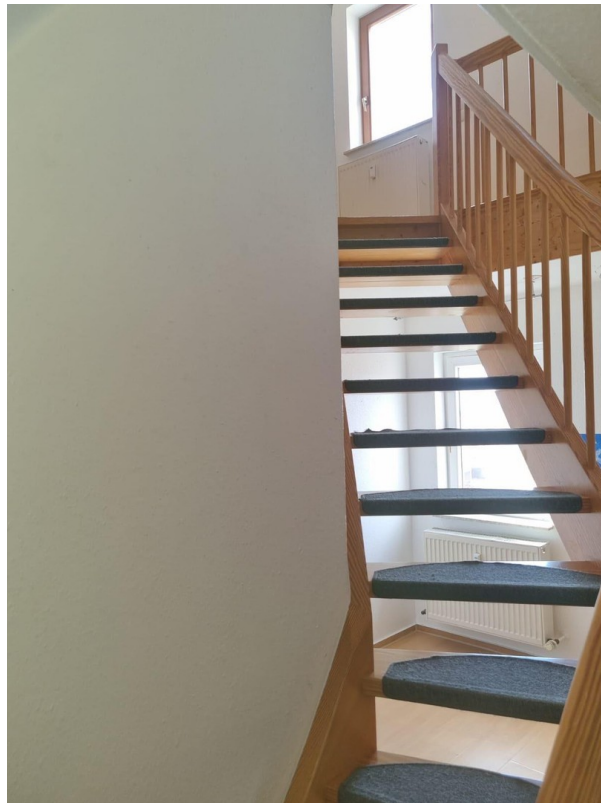
Geplante 2. A. 70991 Stuttgart
 Tel. 07 11 - 29 72 05, Fax 07 11 - 29 47 74

Örtlich besichtigt und bestätigt durch die
 lokale- und Handkammer Nummer

Autogram-
 Seite 20



Exposé - Galerie



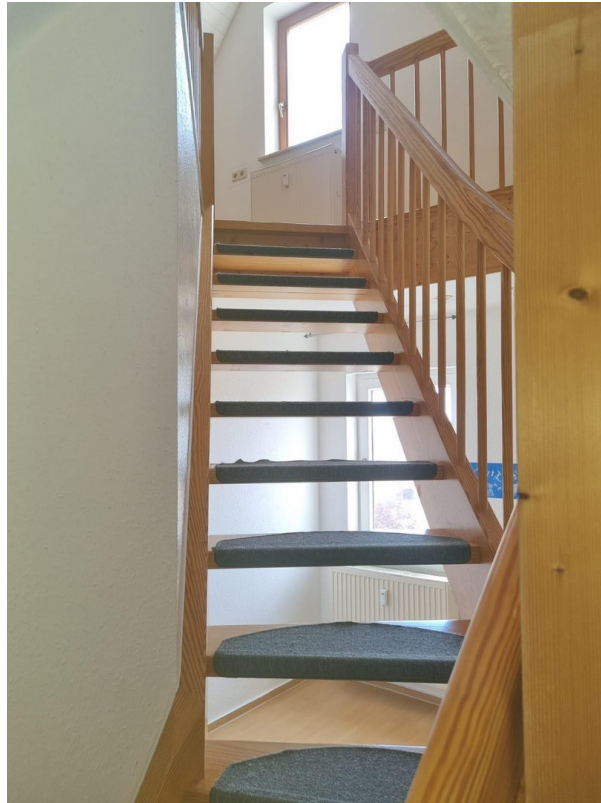
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

