

# Top Single Studio- oder Senj. Wohnung in 1A Halb- Höhenlage, 2 Balkone, 1 TG-PKW-StPl., 1 UG-Abst. R., Einbauküche- etc.



*Willkommen im EIGENTUM*

775365 Calw Heumaden  
Zimmer: 2,5  
Wohnfläche ca.: 60,31  
Kaufpreis: 177.000,00  
Objekt-Nr.: 050

IMMOBILIEN  
**GUTH**  
& HAUSVERWALTUNGEN  
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
MITGLIED IM:

**Ihr Ansprechpartner:**  
Immobilien Guth & HV, Sachverständige  
Herr Dipl. SV R.A. Guth

E-Mail: [guth.immobilien@t-online.de](mailto:guth.immobilien@t-online.de)  
Tel: +49 7053 3931100  
Mobil: +49 172 7158200  
Fax: +49 7053 3358  
Web: <http://www.guth-web.de>

Haustyp: WEG Eigentumswohnung EG  
Grundstücksfläche ca.: 2302 m<sup>2</sup> (Gesamt)  
Wohnfläche n. DIN 277 ca.: 60,31 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca.: 15,00 m<sup>2</sup>  
Etagen Anzahl: 3, Gesamt  
Etage: EG  
Wohnen- Essen- Loft 1,5  
Schlafzimmer: 1  
Badezimmer: 1  
Flur 1  
Balkon 2  
Keller AR im UG: 1  
PKW Stellplatz- in Tiefgarage 1

Objektzustand: sehr gepflegt, sauber, gute Kfm. Hausverwaltung

Baujahr: 1992  
Letzte Modern.-/ Sanierung: 2022 (Heizung Hybrid-System)  
WE Qualität der Ausstattung: gehobene Ausstattung  
Energieausweistyp: Bedarf, gültig bis 21.07.2028  
Wesentliche Energieträger: Alternativ Energien, Gas- Pellets  
Energiebedarf: 125,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: D  
Garage/**Stellplatz**: Außenstellplatz  
Anzahl Garage/**Stellplatz**: 1

Provision für Käufer: 0 % incl. 19% MwSt.  
Die Maklercourtage ist nach notariellem Kauf-  
Vertragsabschluss vom Verkäufer zur Zahlung  
fällig.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und  
Zwischenverkauf jederzeit vorbehalten. Dieses Exposé ist  
eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der  
abgeschlossene Kaufvertrag.

Copyright Verletzungen u.a. auch unser geistiges Eigentum,  
werden sofort straf- und zivilrechtlich verfolgt und zur  
Anzeige gebracht.

**Legal Powered by:**

**R.A. Guth**



[www.guth-web.de](http://www.guth-web.de)

**Immobilien geprüfte - Sachverständigen Qualität**

*Die „Guthe“ Entscheidung*



75365	Calw- Heumaden
Zimmer:	2,5
Wohnfläche ca.:	60,31 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	15,00 m <sup>2</sup>
Hausgeld-Kosten	229,- € / M
Kaufpreis:	177.000 €

### Objektbeschreibung:

Objektbeschreibung:  
Die sonnige und gepflegte 2,5 Zimmer - Architekten-Eigentumswohnung im EG- Hochparterre (WEG mit 30 WE), besticht durch seine offene, großzügige Grundriss-Gestaltung- Loft, dem Balkon.

Hervorragende Massivbau-Architektur in bester 1A Halbhöhen Lage von Calw-Heumaden. Hier fühlen Sie sich sofort wohl. Das Gebäude ist Wärme gedämmt, Zentral-Heizungssystem- GAS- plus Pellets (Hybrid System) Brennwerttechnik.

### Außen und innen Struktur :

Das Ambiente, die Außen und Innen Struktur der WEG Wohnresidenz sowie diverse Bauelemente sind gepflegt, renoviert und architektonisch- stilgerecht, modern einzustufen, ständige Renovierungen im Gemeinschafts- und Sondereigentum wurden stets durchgeführt.

Dem Architekten ist es hervorragend gelungen, die charakteristische Darstellung - die Aufteilung insgesamt der Baukubatur- Haus und im Verhältnis zur Grundstücksfläche, landschaftlich unterzuordnen.

Die Eigentumswohnung, moderne Ausstattung und Grundrissgestaltung. Wohn- Loft, der großzügige Wohn- und Essbereich Flächen gehen fließend ineinander über, ein stilvoller Raum mit Licht durchflutetem Ambiente. Direkter Zugänge zum Balkon, verführerisch zum Frühstück oder zum geselligen Abend.

Wohnungseingang über das Treppenhaus, Eingangsdiele, Zugang zum Bad mit Badewanne und Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenplatz, Zugang zum Wohn- Essbereich mit Zugang zum Balkon- Ost 1. Die Einbauküche EBK mit Herd, Spülmaschine, Kühlschrank und Einbauten im akzeptablen Zustand.

Das Schlafzimmer befindet sich auf der Westseite, direkter Zugang zum Balkon- West 2.

Böden: Im Wohn- Essbereich und Schlafzimmer ist in Buchen- Laminat verlegt, Küche, Bad heller Fliesenboden.

Alle Fenster dieser ETW (niedriger U-Wert), moderne und zeitgemäße Elektroinstallation, - Zentral- Heizungs- Hybrid System (GAS- Pellets ) im UG.

Im UG ist dem WE 1 Keller-Abstellraum zugeordnet, hier befindet sich auch der Wäsche- Trockenraum. Im Außenbereich befindet sich eine großzügige private WEG- Hauseigene Grünfläche.

Eine moderne, in weiß gehaltene Einbauküche ist inkl. vorhanden.

Hier lässt sich funktionales Wohnen mit einem zentralen Standort verbinden, (kurze Wege zum Einkaufen und Schule, Kindergarten, Arzt) bieten gerade für junge Familien und ältere Menschen – Bewohner, ideale Bedingungen, auch für reine Kapitalanleger. (neues Gesundheitszentrum- Campus 2 KM, KSK 1,5 KM)

Unser Qualitätsurteil als Immobilien Fachbetrieb : sehr gut.  
Vermietbarkeit: sehr gut.

### Ausstattung:

Durch logische und funktionale, überlegte Raumaufteilung wurde maximaler Wohn-/ Nutz Raum auf ökonomischer Grundfläche gewonnen und durch Funktionstrennung Wirtschaften- Wohnen wird auch sparsamer und pflegeleichter Unterhalt begünstigt. Siehe Grundriss zur Aufteilung der Räume.

Die fachkompetente Hausverwaltung sorgt für eine gute wirtschaftliche Steuerung der Ressourcen inkl. der Instandhaltungsrücklage und nachhaltiger Energie-Effizienz.

### Lage:

Lage:

Die 1 A Halb Höhenlage: Calw- Heumaden in dem sich das Verkaufsobjekt befindet, gehört zu den Top- Wohn- Höhenlagen in Calw, bestimmt durch die typische Schwarzwald- Topographie.

Natur- und Landschaftsschutz- Gebiete sind unweit entfernt, der Naturpark Schwarzwald Mitte-/ Nord. Hier wohnen Sie in guter Nachbarschaft, genießen Sie die entspannende Ruhe und den Blick ins Grüne- die nahe gelegenen Wälder und Wiesen, die spürbare Lebensqualität indieser Residenz

Ein so genanntes Starter-Objekt, für Familien, oder Ihr Business, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, liegt in einer ruhigen sonnenverwöhnten Seitenstraße und ist Süd- West - Ost ausgerichtet, eine Oase, in der Nähe von idyllischer Natur, der Naturpark Schwarzwald Mitte- Nord.

Gute Infrastruktur, Verkehrsanbindung in alle Richtungen, Einkauf, Ärzte, Schulen, Vereinsleben, ein funktionierender Stadtteil. Sehr gute Mikro- und strategische Makro Lage in alle Richtungen !

Verkehrs- Anbindung und Entfernungen, Bus, Bahn  
Die BAB A81 ist über die Querverbindung U296 / BB in 15 Minuten erreichbar. - Weil der Stadt 10 Minuten - Leonberg 15 Minuten - Pforzheim in 30 Minuten - Thermalbad Bad- Teinach in 8 Minuten erreichbar. Die KSK ist 1,5 KM entfernt, zukünftiger- neuer Gesundheits- Campus 2 KM.



75365	Calw- Heumaden
Zimmer:	2,5
Wohnfläche ca.:	60,31 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	15,00 m <sup>2</sup>
Hausgeld-Kosten	229,- € / M
Kaufpreis:	177.000 €

Kurze Distanzen zu Mercedes- Benz, Bosch, IBM, HP oder auch Porsche, über die Landstraße oder BAB Anschlussstellen Leonberg -/ Gärtringen A8- A81 zu erreichen, Pforzheim in 25- 30 Minuten.

Das Stadt Zentrum v. Calw, ist an der Fachwerk - und Bäderstraße gelegen, ist ca. 3 KM entfernt, geprägt durch das einzigartige Hesse Museum. ( jedoch just im Umbau )

Die S-Bahn ist im Bau, P&R in Calw -Heumaden. Schnellste z.Z.- Verbindung nach Stgt. oder Flughafen- Stgt.- Echterdingen ist über die A81- A8, sowie S-Bahn z.B. über die Linie 1- von Gärtringen nach Stuttgart.

Den Alltag hinter sich lassen. Sich zurück lehnen und entspannen. Zur Ruhe kommen und Kraft schöpfen. Neues entdecken. Sich Zeit nehmen - für seine Familie, - den Beruf ... und für sich selbst. Diese Bedürfnisse begleiten uns Tag für Tag, doch leider werden sie oft unterdrückt - es scheint, als gäbe es immer Wichtigeres zu tun.

Mit unseren Informationen - wollen wir dazu beitragen, dass Ihre Wünsche einmal Wirklichkeit werden, wir bieten Ihnen das Richtige, die gute Entscheidung.

Weitere Highlights:

Fachkompetente Immobilien Beratung, Vermietung. Sachverständigen geprüfte Immobilien Qualität. Glasfaser Kabel, in CW- Heumaden im Planungsprozess.

#### Sonstiges:

Sonstiges:

Um Ihre Anfrage schnellstmöglich bearbeiten zu können, bitten wir Sie, Ihre aktuell- gültige Postanschrift und Ihre Telefonnummer Festnetz & Mobil Tel. bei einer Kontaktaufnahme per E-Mail immer mit an zugeben ! Immobilien Anfragen, unvollständige Kontakt Informationen, werden nachrangig bearbeitet, wir bitten um Beachtung.

#### Haftungsausschluss :

Die Angaben in diesem Exposé sind Vorinformation, Immobilien Guth, HV & Sachverständige übernimmt keine Gewähr, oder eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit, gleich aus welchem Rechtsgrund, auch wenn wir über den Rechtsgrund informiert wurden, übernehmen wir nicht. Alle Angaben sind vorbehaltlich.

Änderungen oder Ergänzungen behalten wir uns jederzeit vor, die gilt auch für Teil – oder die Zurückziehung der Gesamtinformationen. Es gelten ausschließlich unsere Geschäftsbedingungen, die Sie bei uns schriftlich anfordern

können. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf, ist vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.

#### Vertraulichkeit :

Bitte beachten Sie, alle Ihnen offengelegten Informationen sind streng vertraulich, ausschließlich nur im Rahmen der Zweckbestimmung - Ihre Entscheidungsgrundlage, der Finanzierungs- Beschaffung - kaufen JA - Nein, ausschließlich für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt. ( d.h. vertrauliche Detail Informationen, entsprechend gekennzeichnet )

Eine Weitergabe unserer vertraulichen Informationen an unbekannt Dritte oder eine gewerbliche Nutzung unserer Informationen, ist unzulässig, dies bedarf grundsätzlich unserer schriftlichen Zustimmung.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf jederzeit vorbehalten. Dieses Exposé - Bild- Dokumentation- inkl. Texte, - ist eine vertrauliche Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notarielle, geschlossene Kaufvertrag.

#### Rechtlicher Hinweis zum Datenschutz: **EU- DSGVO**

Ihre Nachfrage Daten werden gesetzeskonform, ausschließlich nur im Rahmen der Zweckbestimmung- Angebotserstellung gemäß Ihrer Nachfrage- und weiterer Kommunikation, verarbeitet, genutzt und sparsam gespeichert. Keine externen Cloud- Storage- Systeme.

Eine Weitergabe oder Offenlegung Ihrer Daten an Dritte, ist unsererseits ausgeschlossen. Ein Wunsch zur Datenlöschung- Ihrer Daten, teilen Sie uns bitte per E-Mail mit. Gesetzeskonform werden dann Ihre Daten gelöscht, gemäß gesetzlichen Fristen der Speicherung.

Keine Käufer- Erwerber Makler-Provision, d.h. 0,00 EUR.

Die größte Immobilien Fachzeitschrift Europas BELLEVUE, hat Immobilien Guth & HV, Sachverständige, als BEST PROPERTY AGENTS 2024 ausgezeichnet !

#### Ergänzende Links:

Homepage, Immoviewer – Link Virtuelle 360 Grad Tour- Besichtigung- sofern freigegeben !



75365

Calw- Heumaden

Zimmer:

2,5

Wohnfläche ca.:

60,31 m<sup>2</sup>

Nutzfläche ca.:

15,00 m<sup>2</sup>

Hausgeld-Kosten

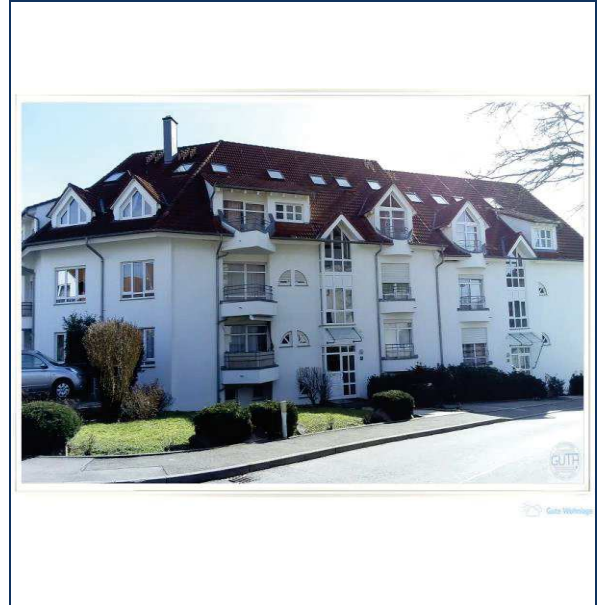
229,- € / M

Kaufpreis:

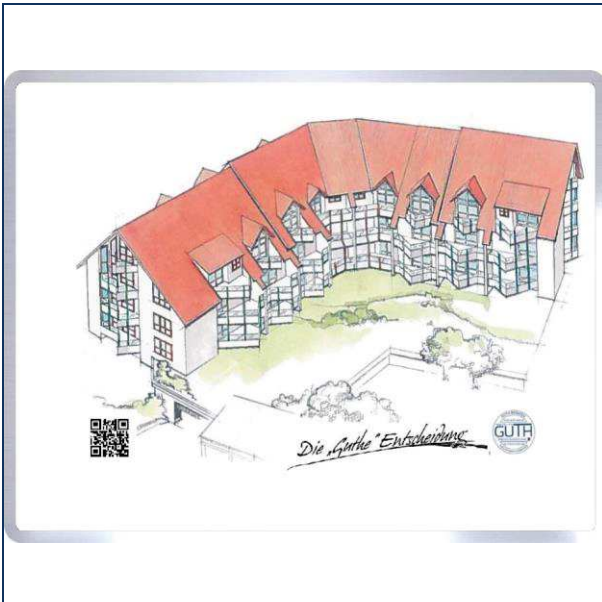
177.000 €



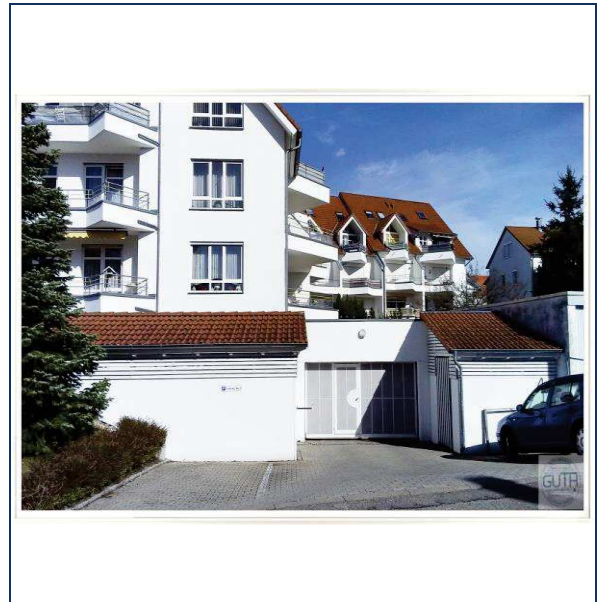
Süd- Ost Ansicht- Gartenblick



Westansicht, Eingang rechts



WEG Residenz Mktg- Bild virtuell



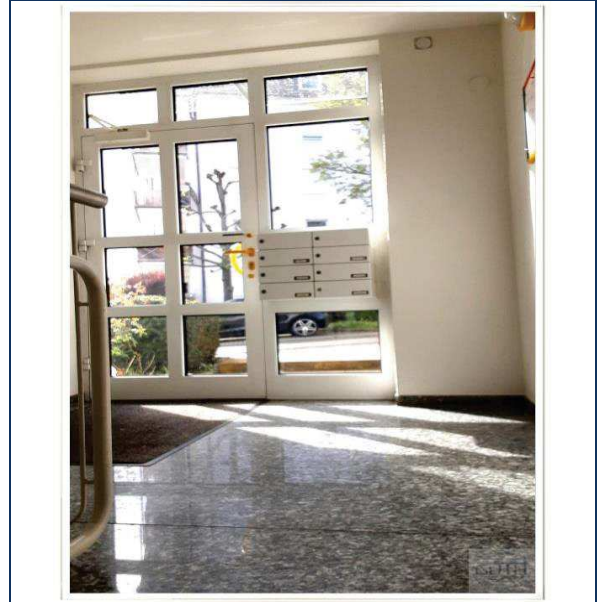
Süd- Einfahrt Tiefgarage



75365  
Zimmer: 2,5  
Wohnfläche ca.: 60,31 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca.: 15,00 m<sup>2</sup>  
Hausgeld-Kosten 229,- € / M  
Kaufpreis: 177.000 €



Naturpark Schwarzwald Mitte- Nord

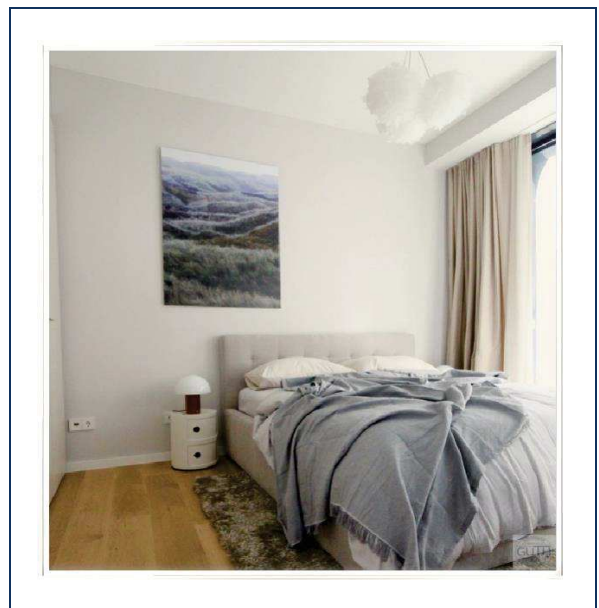


Residenz- Hauseingang- TRH  
Hier lässt es sich Wohnen

**Innen- Ansichten- Bilder :**



Wohn- Beispiel - Wohnen (kein real Bild)  
- Mieterschutz -



Wohn- Beispiel - Schlafen (kein real Bild)  
- Mieterschutz -

**Wohn- Beispiele, sind keine Real Bilder der ETW,**  
da die Wohnung vom Mieter noch bewohnt wird.



75365

Calw- Heumaden

Zimmer:

2,5

Wohnfläche ca.:

60,31 m<sup>2</sup>

Nutzfläche ca.:

15,00 m<sup>2</sup>

Hausgeld-Kosten

229,- € / M

Kaufpreis:

177.000 €



Wohnen Beispiel (kein real Bild)  
- Mieterschutz -



Real Bild - Wohnen- Gartenblick ins Grüne



Wohn- Beispiel - Küche Loft (kein real Bild)



Real Bild Küche, offen



75365

Calw- Heumaden

Zimmer:

2,5

Wohnfläche ca.:

60,31 m<sup>2</sup>

Nutzfläche ca.:

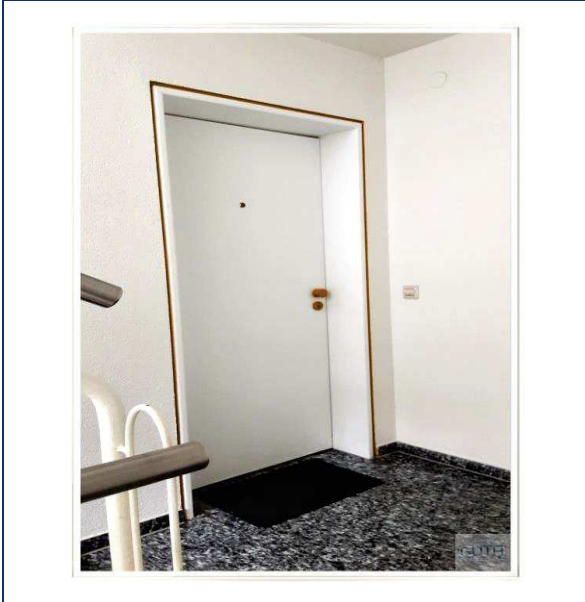
15,00 m<sup>2</sup>

Hausgeld-Kosten

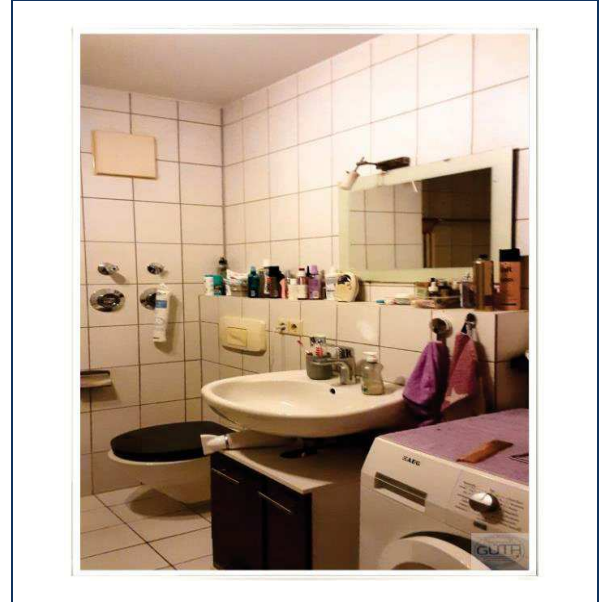
229,- € / M

Kaufpreis:

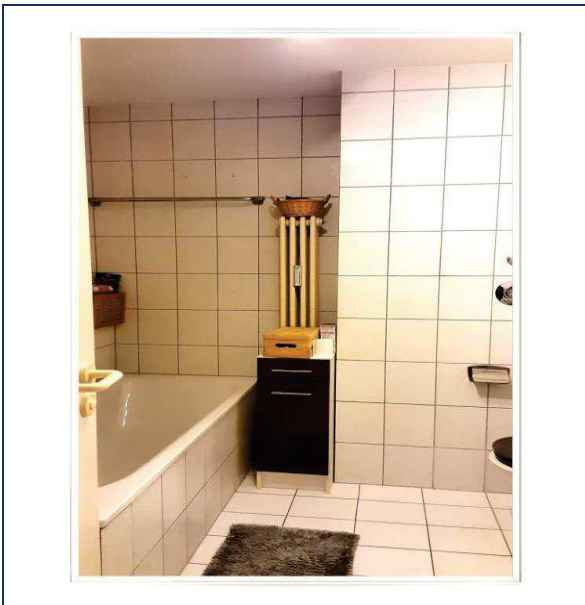
177.000 €



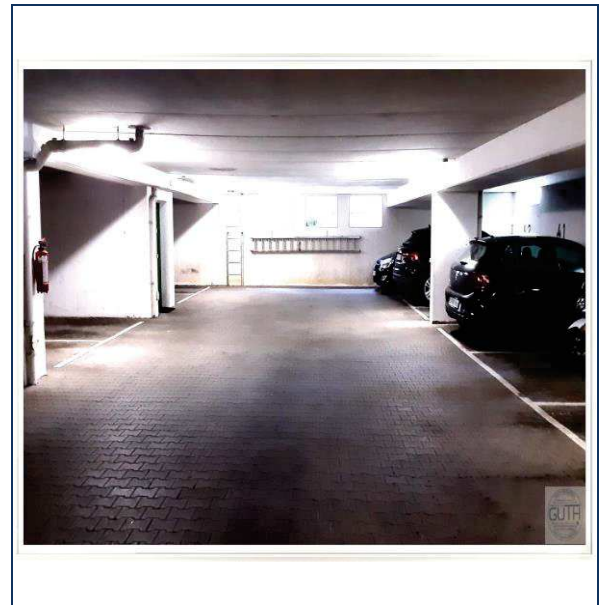
WE- Eingang vom TRH



Bad Teil Ansicht 2 (real)



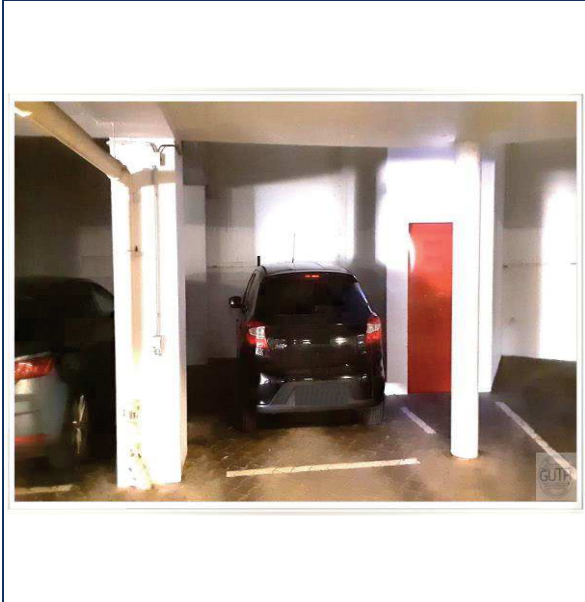
Bad Teil Ansicht 1 (real)



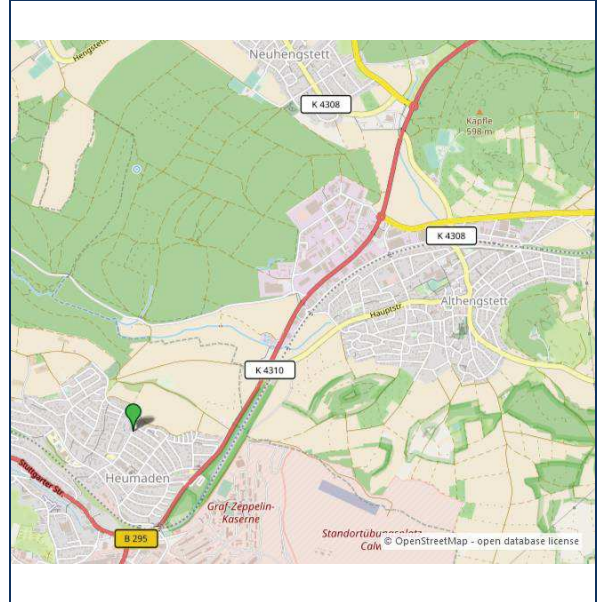
Tiefgarage - TG Teilansicht



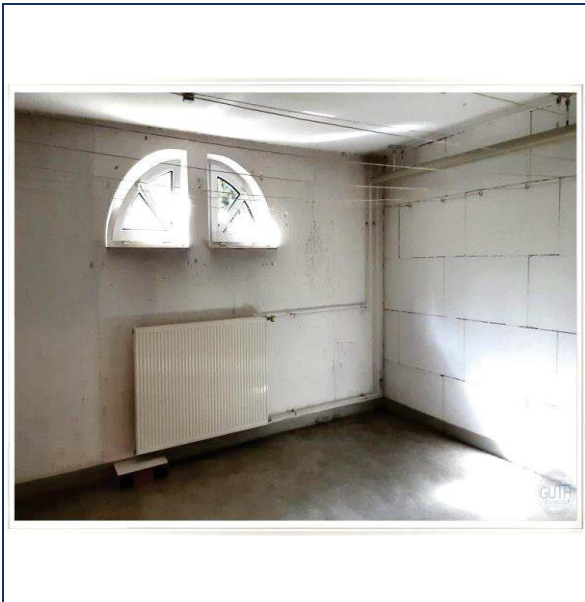
75365  
Zimmer: 2,5  
Wohnfläche ca.: 60,31 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca.: 15,00 m<sup>2</sup>  
Hausgeld-Kosten 229,- € / M  
Kaufpreis: 177.000 €



PKW Stpl. in TG



Umgebungskarte 1



UG Wäschetrocken- Raum GE Raum



BPA 2024, IMMO- Guth,





75365  
 Zimmer: 2,5  
 Wohnfläche ca.: 60,31 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche ca.: 15,00 m<sup>2</sup>  
 Hausgeld-Kosten 229,- € / M  
 Kaufpreis: 177.000 €

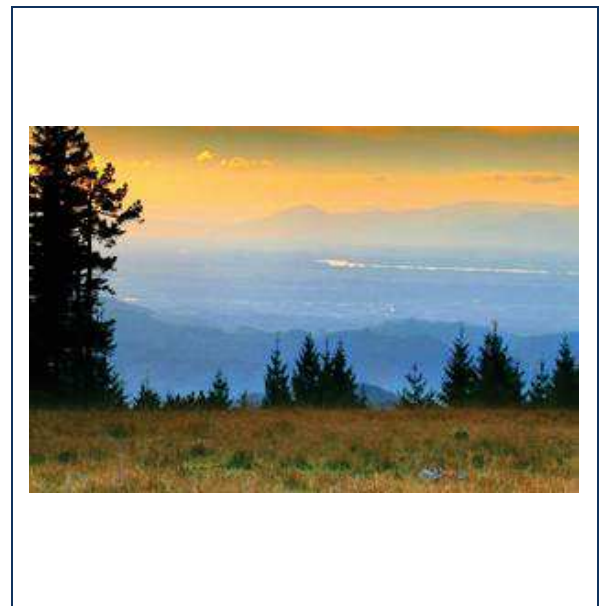
**IMMOBILIEN GUTH & HAUSVERWALTUNGEN**  
 SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
 MITGLIED IM: [Logo]  
 Tel. 07053- 3931-100 • Mobil.0172- 7158200  
 Die „Guth“ Entscheidung  
 www.guth-web.de • guth.immobilien@t-online.de

**Wir suchen ständig neue Verkaufsobjekte- in jeder Immobilien Art und Lage, in BW & Bayern & Pfalz, das sind:**  
 Landwirtschaftliche Anwesen, Ein- und Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Baulöcher – erschlossen- nicht erschlossen, Gewerbe-Immobilien in jeder Art, Hotels in jeder Größe,  
 Fabriken in jeder Branchen-Art, Auktions- spezialisierte Objekte, Liquidations- Objekte – jede Form von Nonresidential (Residuum), Dienstleistungszweige Privat- und Gewerbe-  
 Immobilien, Reiterhöfe – Burgen, Schlösser, Sonstige Anwesen, z.B. Bunker oder besondere Lagerhallen.

**WERDEN SIE sofort TIPP- GEBER**  
 Ihre Vorteile liegen auf der Hand  
 • Schneller in den Urlaub oder neue Immobilie- Wohnung, Haus erwerben,...  
 • Schnelle Verfügbarkeit Ihrer zusätzlichen Liquidität- Schutz Ihrer Privatsphäre,...

» EINEN VORSPRUNG IM LEBEN HAT,  
 WER DA ANPACKT, WIRD DIE ANDEREN  
 ERST ENMAL REDEN. << John F. Kennedy

www.guthweb.de



Naturpark Schwarzwald Mitte Nord

**Wir suchen Verkaufs Objekte – werden Sie Tipp Geber – es lohnt sich für Sie !**

**INFO:**

Das Wirtschaftsmagazin FOCUS hat Immobilien Guth, HV & Sachverständige als einer der besten Top Makler, Hausverwalter und Sachverständige in 2014 -16 in Deutschland, in unser REGION beurteilt, ausgezeichnet. Die größte Immobilien Fachzeitschrift Europas BELLEVUE, als BEST PROPERTY AGENTS 2015 - 2023 ausgezeichnet !

**Wohn- Beispiele, sind keine Real Bilder der ETW,**

da die Wohnung vom Mieter noch bewohnt wird.

**Erfolg ist kein Zufall :**

Sie ist eine Synthese von Fach- Methoden & Sozialkompetenz.

Ein Vorsprung im Leben hat, wer da anpackt, wo die anderen erst einmal reden. US Präsident- JFK,

Wer zu spät kommt, den bestraft das Leben. RUS Präsident- MSG

Diese Zitate von namhaften Präsidenten, entsprechen unserer gelebten Geschäftsphilosophie, d.h. denke wir der Kunde, und demonstriere Veränderungen, lebe Sie, tu es.

Ein rechtskonformes Verhalten vorausgesetzt.

**Außen- Ansichten- Bilder:**

**Bild Formate** 4:3, 16:9, 360 Grd.



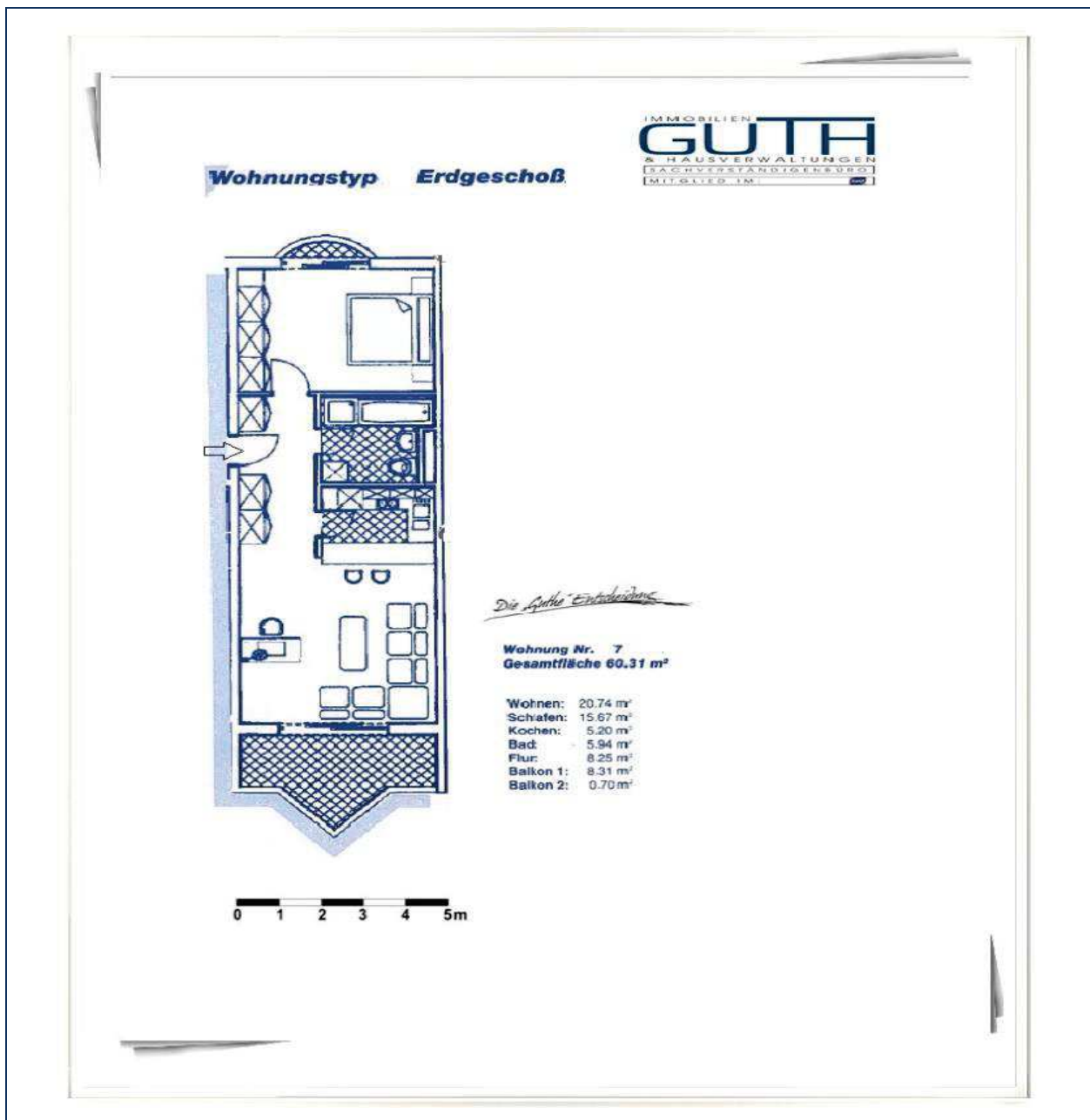
**Ziele in der näheren Umgebung:**

- Calw, die Hermann-Hesse- und Fachwerkstadt
- Ruinen des Benediktinerklosters in Calw-Hirsau
- Burgruine Zavelstein mit Aussichtsturm
- Palais Thermal, Bad Wildbad,
- **Bad Teinach (Das Heilbad - die Hirschquelle)**
- Heimatmuseen in Calmbach und Zavelstein
- Hermann-Hesse-Museum und andere Museen in Calw
- Das Naturschutzgebiet "Waldmoor-Torfstich"
- Die Xanderklinge in Holzbronn
- Der Hella-Glücks- Stollen in Neubulach
- Immobilien Guth & HV, Sachverständige

Top Single Studio- oder Senj. Wohnung in 1A Halb- Höhenlage- 2 Balkone, 1 TG-PKW-StPl., 1 UG-Abst. R., Einbauküche- etc.



75365	Calw- Heumaden
Zimmer:	2,5
Wohnfläche ca.:	60,31 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca:	15,00 m <sup>2</sup>
Hausgeld-Kosten	229,- € / M
Kaufpreis:	177.000 €

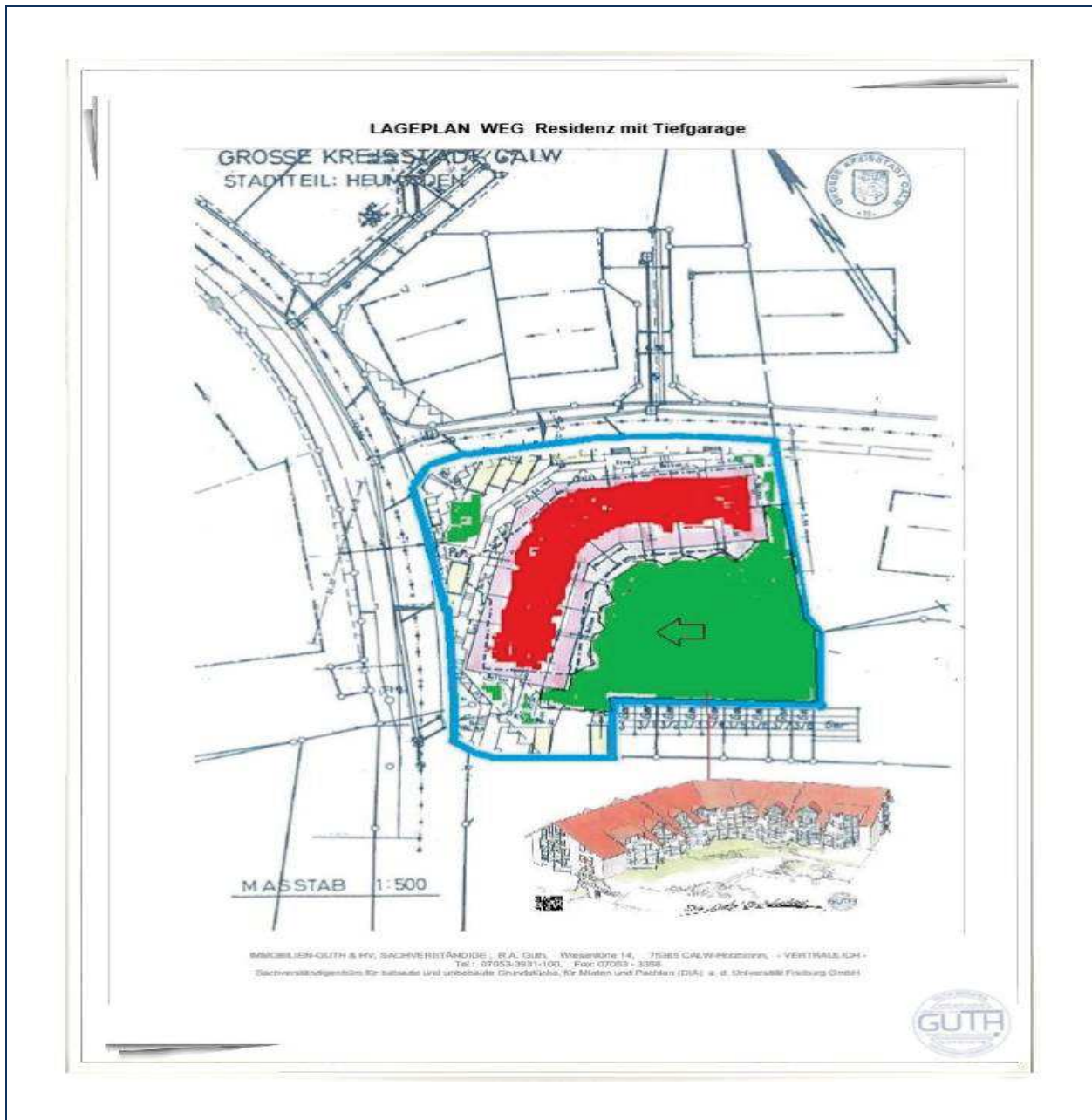


Grundriss WE 7 Dat WoFVo

Top Single Studio- oder Senj. Wohnung in 1A Halb- Höhenlage- 2 Balkone, 1 TG-PKW-StPl., 1 UG-Abst. R., Einbauküche- etc.



75365	Calw- Heumaden
Zimmer:	2,5
Wohnfläche ca.:	60,31 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca:	15,00 m <sup>2</sup>
Hausgeld-Kosten	229,- € / M
Kaufpreis:	177.000 €



Lageplan o.Dat

*Die „Guthe“ Entscheidung*