

Exklusive Stadtvilla  
mit Schwarzwald-  
Blick

Fachgerecht  
& hochwertig  
sanieretes  
Denkmalobjekt

Wohnen oder  
Anlegen in  
der Hermann-  
Hesse-Stadt





# Calw - charmante Schwarzwaldstadt

Unsere Objekte, die **Villa Nüssle** und das separate „**Dichter Chalet**“ liegen in einzigartiger Lage mit Blick über die malerische Kreisstadt Calw. Die Geburtsstadt des Literaturnobelpreisträgers Hermann Hesse ist eine echte Perle im Schwarzwald.

Zu Fuß gelangt man in die Altstadt von Calw und die Haupteinkaufsstraße mit Shops und Restaurants. Ärzte und Apotheken, Schulen und alle Dienstleistungen des täglichen Bedarfes sind in weniger als 10 Minuten erreichbar. Der neue Gesundheitscampus mit 100 Mio. Investitionssumme hebt die Gesundheitsversorgung der Stadt und ihrem Umland auf ein völlig neues Niveau.



Die Kreisstadt Calw mit rund 23.000 Einwohnern ist bekannt für ihr historisches Stadtbild. Calw ist lebendig – Infrastruktur, Wirtschaftskraft und kulturelles Leben: es ist alles da.



» Die schönste Stadt von allen aber, die ich kenne, ist CALW an der Nagold, ein kleines, altes, schwäbisches Schwarzwaldstädtchen. «

(Hermann Hesse)



Ihre idyllische Lage am Fluss Nagold und die Nähe zum Schwarzwald bietet viele Möglichkeiten für Ausflüge und Entspannen in der Natur.

Die historische Altstadt mit dem Marktplatz lädt zum Bummeln, Flanieren und Verweilen ein.

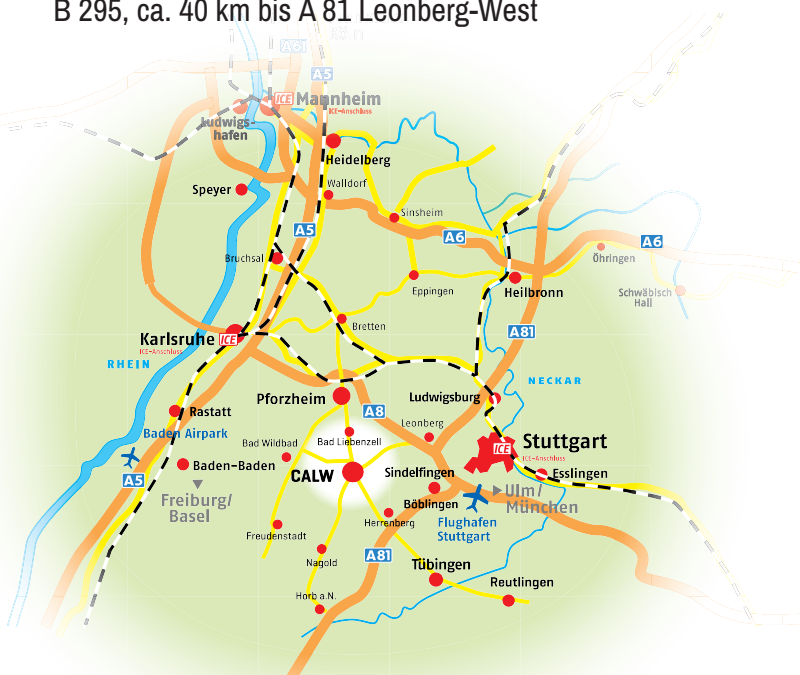


# mit Lebensqualität in attraktiver Lage

**Lagevorteil Calw** – Das Tor zum Schwarzwald!  
 Im Grünen gelegen aber mit guten Anbindungen  
 an die umliegenden Städte und Ballungsräume  
 (Stuttgart mit Flughafen und Messe, Pforzheim,  
 Bad Liebenzell, Tübingen,...)

**ÖPNV:**  
 VGC-Verbundsystem (ab Bahnhof Calw)

**PKW:**  
 B 296: ca. 15 km bis A 81 Anschluss Herrenberg  
 B 463, ca. 25 km bis A 8, Anschluss Pforzheim  
 B 295, ca. 40 km bis A 81 Leonberg-West



# Wohnen mit herrlichem Ausblick



## Einzigartiges Schmuckstück mit außergewöhnlichem Ambiente



Alle Wohnungen bieten eine hervorragende Aussichtslage über die Dächer von Calw mit einem phantastischen Blick auf Marktplatz und Altstadt.

Die **Villa Nüssle** und das angrenzende **Dichter Chalet** bestechen nach ihrer denkmalgerechten Modernisierung 2024/2025 durch stilvolle Architektur und qualitativ hochwertige Ausstattung.



Bei einer **Eigennutzung der Immobilie** erwartet Sie ein ganz besonderes Wohnerlebnis. Die herausragende Lage und die nicht alltägliche Wohnqualität sichern Ihnen bei einer **Vermietung** hohe Mieterträge.

Über das eigene große Grundstück besteht ein direkter Zugang zur Altstadt. Vom Haus zum Marktplatz sind es fußläufig nur 5 Minuten!



# OBJEKT BESCHREIBUNG

- Baujahr 1914 / Sanierung 2024/2025
- Erstbezug nach Sanierung in 2025
- Mitsprache bei der Wohnungsausstattung
- moderne Haustechnik
- Luft-Luft-Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- hochwertige Innenausstattung (z.B. italienische Fliesen)
- wertvolle Einbauten (Kassendecken, Garderoben,...)
- stilechte Originaltüren, handwerklich sorgfältig aufgearbeitet
- Kachelofen in Wohnung 2
- Schwedenofen in Wohnung 4 (ohne Abgas-/Rauchentwicklung, befeuert mit Bio-Ethanol)
- Zwei Abstellräume je Wohnung im Keller und im Freien
- Pro Wohnung 1 Autoabstellplatz vorgesehen

# DAS PROJEKT

- Das Bauprojekt umfasst 4 sehr schöne Etagenwohnungen im Haupthaus und ein Chalet (ehemaliges Gartenhaus), mit Wohnflächen von 47,52 qm bis zu 133,69 qm, alle mit herrlichem Blick über Calw. Zwei Hobbyräume im UG vervollständigen das Ensemble. Die Gesamtwohnfläche beträgt inklusive der beiden Hobbyräume 493,79 qm. Die Grundstücksfläche Haupthaus inklusive Chalet beträgt insgesamt 1.197 qm. Eine grüne Oase mitten in der Stadt!
- Die Verkaufspreise der Einheiten liegen zwischen 260.000 € und 595.000 €. Die Sanierungszeit beginnt im 2. Quartal 2024 und dauert geplant bis Jahresende 2025. Energieträger ist je eine Luft-Luft-Wärmepumpe sowohl im Haupthaus wie im Chalet mit Fußbodenheizung in allen Wohnräumen.
- 6 Außenstellplätze mit darunter befindlichen Kellerräumen und einem Technikraum verbinden das Angenehme mit dem Nützlichen.





Maßstab 1:250



X: 2210BLAZ ZTL - 20.07.2023 /Br

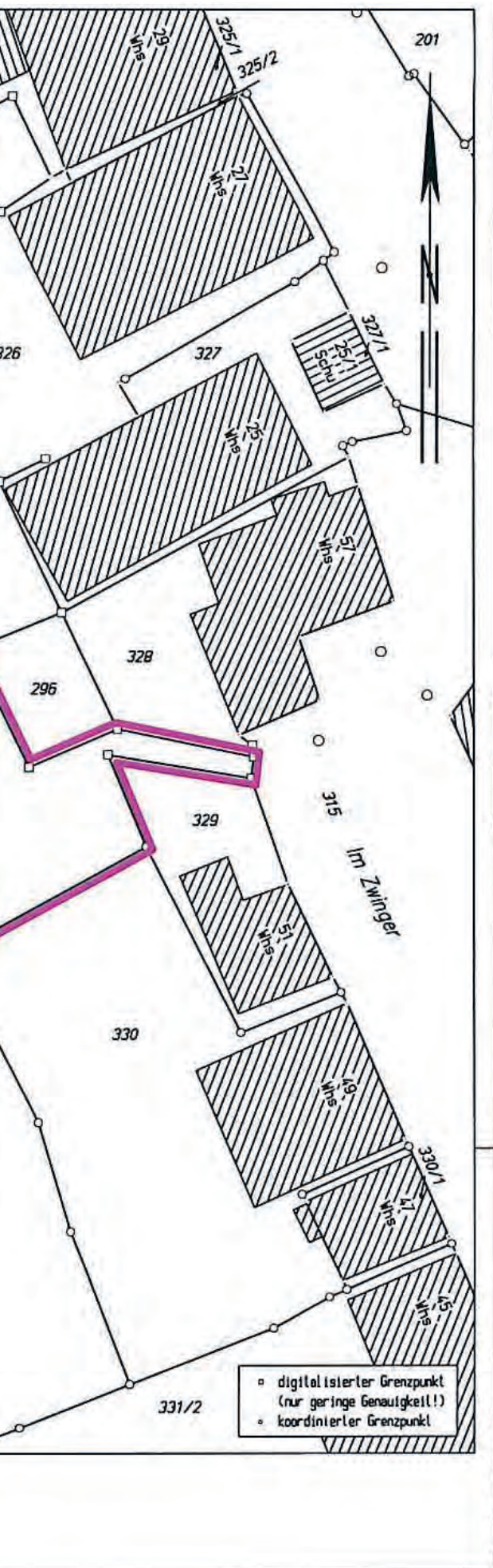
Der Lageplan stimmt mit den  
Unterlagen des Liegenschafts-  
katasters überein.  
Keine Gewähr für unterirdische  
Leitungen !



Gefertigt: Oels, den 20.07.2023

Vermessungsbüro Schwindt  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Schiller, 10, 75365 Oels-Aldorf  
Tel.: 07051/9319-0  
E-Mail: info@vermessung-njz.de

# GRUNDSTÜCK & LAGE



Das gesamte Areal von oben.



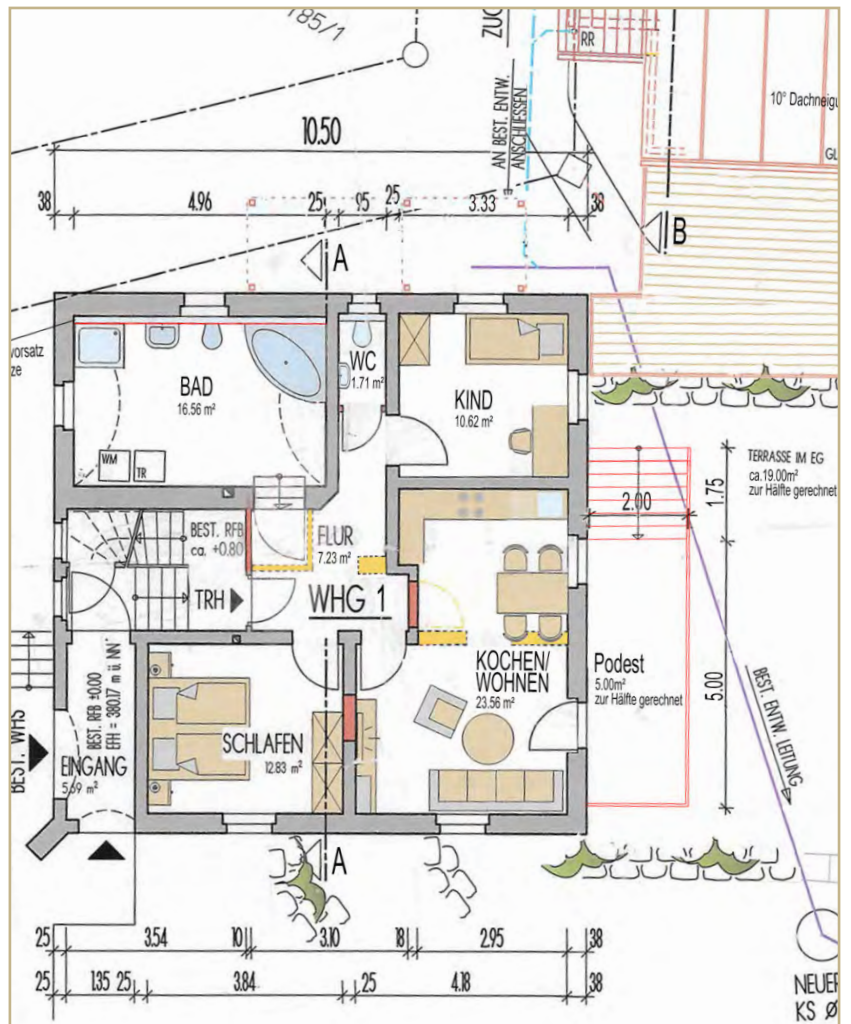
Der Blick vom Balkon



Der Blick von den  
Autostellplätzen aus

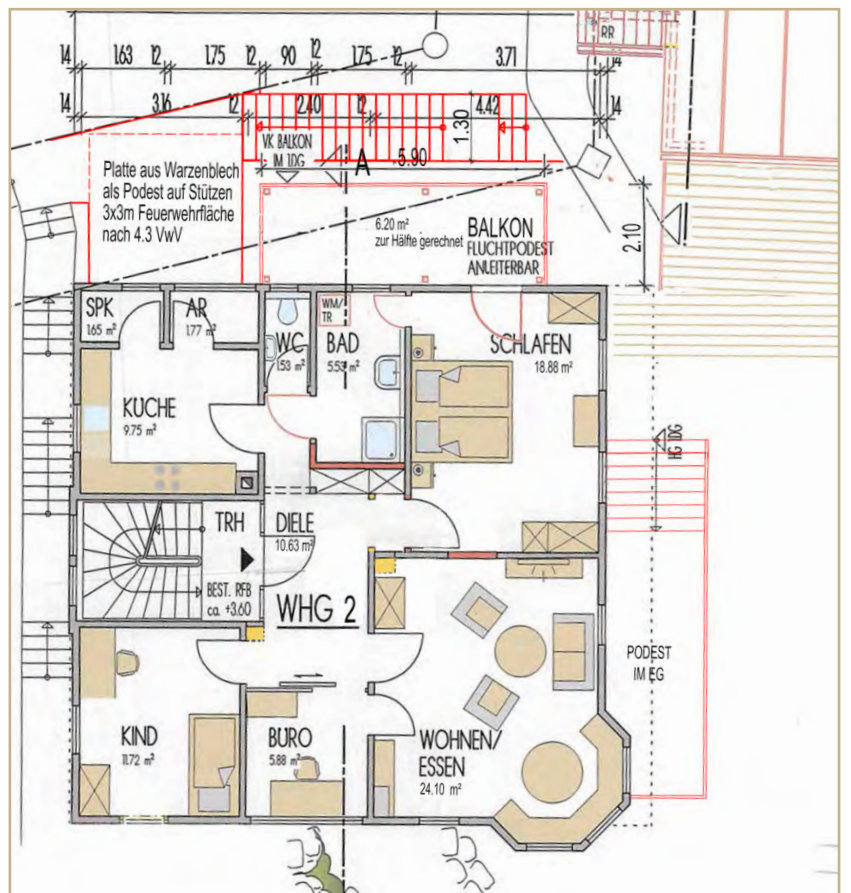
# WE 1 - EG

- Riesiges 17-qm-Bad im Gewölbekeller mit toller Eckbadewanne.
- Der Einbau einer Familiensauna ist möglich!
- 10-qm-Balkon mit Zugang zu großer Terrasse (ca. 50 qm) und unverbaubarem Blick über Calw
- Küche mit extra-Speisekammer
- Tolles Wohnerlebnis auf 2 Wohnebenen



# WE 2- OG 1

- Historischer Erker mit wertvollen alten Einbaumöbeln, bestens geeignet als Essecke bzw. als stilvolles Caféfugium!
- Extra Raum mit historischen Fenstern, bestens geeignet z. B. zur Einrichtung eines Homeoffice
- Der historische Kachelofen spendet einzigartige Wärme
- Großer Balkon
- Antike Einbauschränke
- Große Essküche
- Großzügiges Wohn-/Esszimmer







Kassettendecken aus Echtholz



Stiltüren in Echtholz



Das Erkerzimmer



Der historische Kachelofen

## WOHNFLÄCHEN WE 1

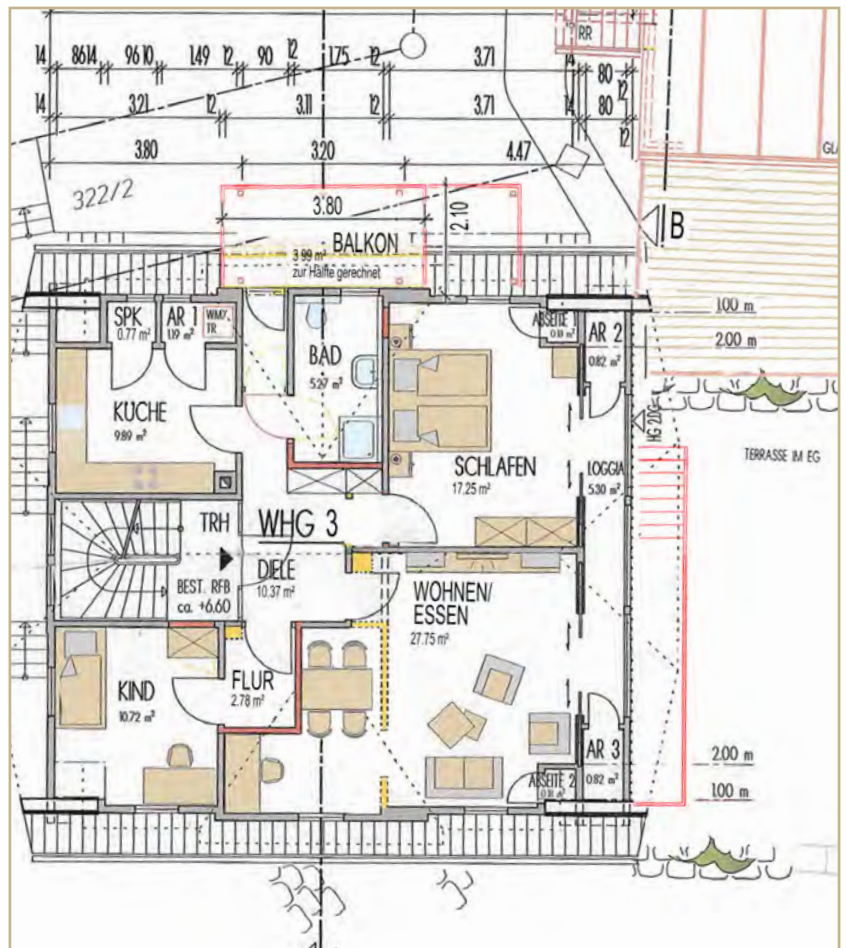
<b>Erdgeschoß</b>	Schlafen	12,83 m <sup>2</sup>
	Kochen / Wohnen	23,56 m <sup>2</sup>
	Flur	7,23 m <sup>2</sup>
	Kind	10,62 m <sup>2</sup>
	WC	1,71 m <sup>2</sup>
	Bad	16,56 m <sup>2</sup>
	Podest zur Hälfte	5,00 m <sup>2</sup>
	Terrasse zur Hälfte	19,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>		<b>96,51 m<sup>2</sup></b>

## WOHNFLÄCHEN WE 2

<b>1. Obergeschoß</b>	Kind	11,72 m <sup>2</sup>
	Büro	5,88 m <sup>2</sup>
	Wohnen / Essen	24,10 m <sup>2</sup>
	Schlafen	18,88 m <sup>2</sup>
	Bad	5,53 m <sup>2</sup>
	Diele	10,63 m <sup>2</sup>
	WC	1,53 m <sup>2</sup>
	Küche	9,75 m <sup>2</sup>
	SPK 1	1,65 m <sup>2</sup>
	AR 1	1,77 m <sup>2</sup>
	Balkon zur Hälfte	6,20 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>		<b>97,64 m<sup>2</sup></b>

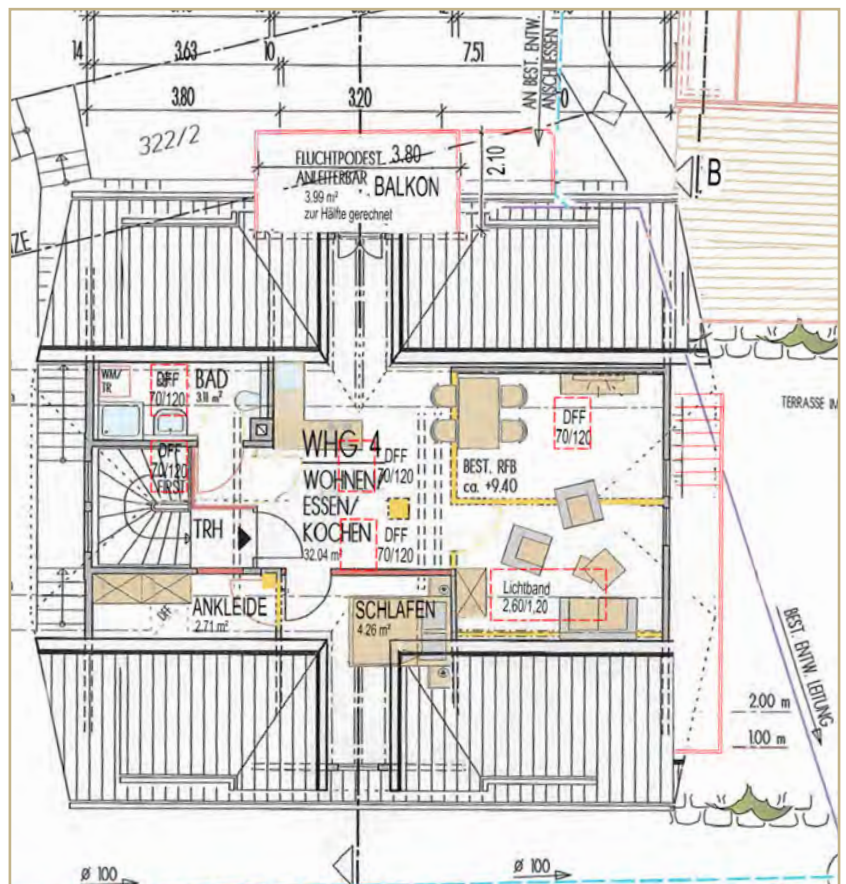
## WE 3- OG 2

- Schöne große Loggien über die gesamte Wohnungsfront
- Zugang über historische Schiebetüren, mit 4 Abstellräumen
- Riesiges Wohn-/Esszimmer
- Große Essküche mit Speisekammer
- Großer Balkon



## WE 4- DG

- Das Wohnzimmer ist bis in den Dachspitz geöffnet mit sichtbarer Gebälkskonstruktion für ein super Wohnambiente
- Talwärts befinden sich drei Lichtbänder über die ganze Gebäudeseite, außerdem drei Dachflächenfenster mit herrlichem Blick über die Stadt, also ein schönes helles Wohnen
- Ein Schwedenofen schafft die gemütliche Atmosphäre zum behaglichen Raumgefühl
- Eine flexibel aufzustellende Treppe führt in den Dachspitz
- Dort ist z. B. die Einrichtung eines Homeoffice möglich





Historische  
Echtholzgarderoben  
in WE 1, 2 und 3.



Die Loggia in WE 3



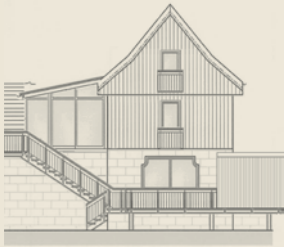
Wohnen in Loftatmosphäre, freier Luftraum bis unter den Dachfirst.

## WOHNFLÄCHEN WE 3

<b>2. Obergeschoß</b>	Kind	10,72 m <sup>2</sup>
	Flur	2,78 m <sup>2</sup>
	Wohnen / Essen	27,75 m <sup>2</sup>
	Abseite 2	0,18 m <sup>2</sup>
	AR 3	0,82 m <sup>2</sup>
	Loggia	5,30 m <sup>2</sup>
	AR 2	0,82 m <sup>2</sup>
	Schlafen	17,25 m <sup>2</sup>
	Abseite 1	0,18 m <sup>2</sup>
	Diele	10,37 m <sup>2</sup>
	Bad	5,27 m <sup>2</sup>
	Küche	9,89 m <sup>2</sup>
	Speisekammer	0,77 m <sup>2</sup>
	AR 1	1,19 m <sup>2</sup>
	Balkon zur Hälfte	3,99 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>		<b>97,28 m<sup>2</sup></b>

## WOHNFLÄCHEN WE 4

<b>Dachgeschoß</b>	Wohnen / Essen	34,14 m <sup>2</sup>
	Schlafen	4,26 m <sup>2</sup>
	Bad	3,11 m <sup>2</sup>
	Ankleide	2,71 m <sup>2</sup>
	Balkon zur Hälfte	3,30 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche 2. DG</b>		<b>47,52 m<sup>2</sup></b>



# DICHTER CHALET

Das Highlight  
mit Ausblick

modern  
ausgebautes  
Chalet auf  
3 Etagen mit  
Wintergarten,  
Sauna und  
Terrassen

Ihre Wellness-  
Oase im Grünen

## VIEL RAUM FÜR IDEEN



*Loftambiente bis unters Dach*



*unverbindliche Produktabbildung*

*Für behagliche Wärme im Wintergarten:  
der moderne Bioethanol-Ofen.*

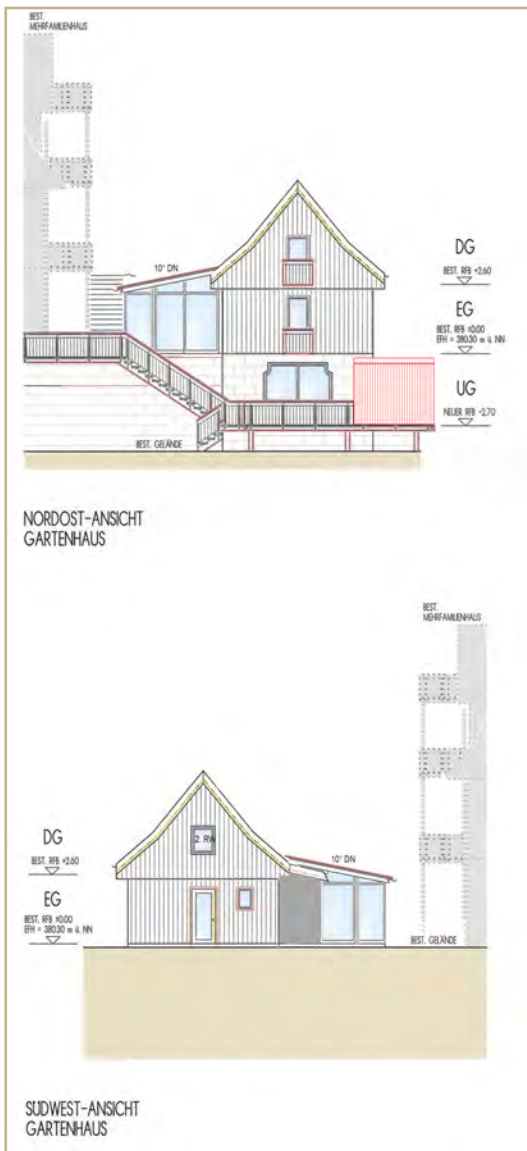


*unverbindliche Produktabbildung*

*Vom Feinsten: die hochmoderne Gartensauna*

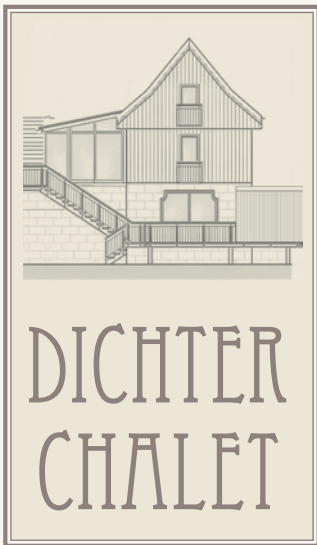
# OBJEKT BESCHREIBUNG

- Auf abgetrenntem Grundstücksteil mit Sondernutzungsrechten: Wohnen im Extra-Haus mit allen Schikanen
- Großer Wintergarten mit Kamin-Ofen für die gemütliche Jahreszeit
- Im OG schafft ein großes Lichtband talwärts mit zusätzlichen Dachflächenfenstern Helligkeit in den Raum.
- Mittels einer Wand-/Türkombination zur Abtrennung ergibt sich eine ruhige Situation im Haus zum ungestörten Zurückziehen
- Zwei Französische Balkone talwärts im EG und OG betonen diese Gebäudeseite
- Drei Terrassen vor dem Wintergarten, im UG vor dem Bad/der genehmigten extra-Sauna sowie auf der Ostseite: immer ein toller Platz zu jeder Tageszeit verfügbar
- Direkter Weg auf dem gemeinschaftlichen Grundstück mit Zugang zur Altstadt
- Riesiges eigenes Grundstück unterhalb mit eigenem Zugang kann dazu erworben werden

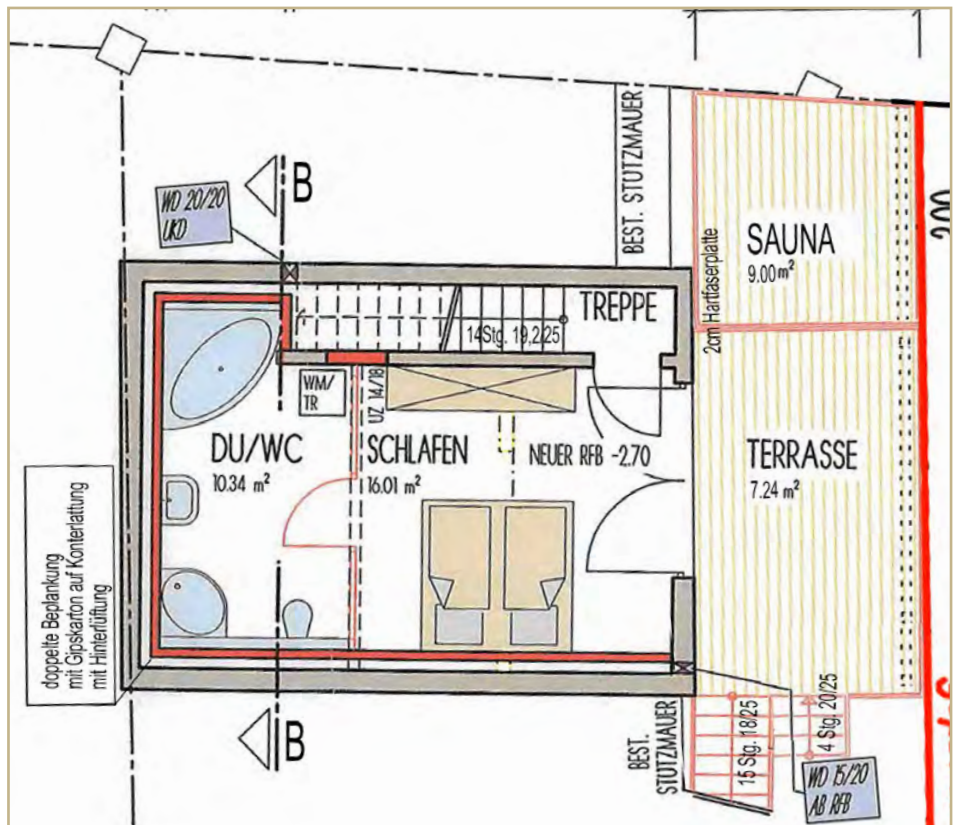


# WOHNFLÄCHEN WE 5

<b>Dachgeschoß</b>	Flur	3,03 m <sup>2</sup>
	Zimmer	16,00 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnfläche DG</b>	<b>19,03 m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoß</b>	Diele	2,33 m <sup>2</sup>
	Dusche/WC	4,06 m <sup>2</sup>
	Wohnen/Kochen	29,89 m <sup>2</sup>
	Wintergarten	21,07 m <sup>2</sup>
	Terrasse zur Hälfte	14,72 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche EG</b>	<b>72,07 m<sup>2</sup></b>	
<b>Untergeschoß</b>	Dusche/WC	10,34 m <sup>2</sup>
	Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>
	Terrasse zur Hälfte	14,72 m <sup>2</sup>
	Sauna	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche EG</b>	<b>42,59 m<sup>2</sup></b>	
<b>Wohnfläche gesamt</b>		<b>133,69 m<sup>2</sup></b>

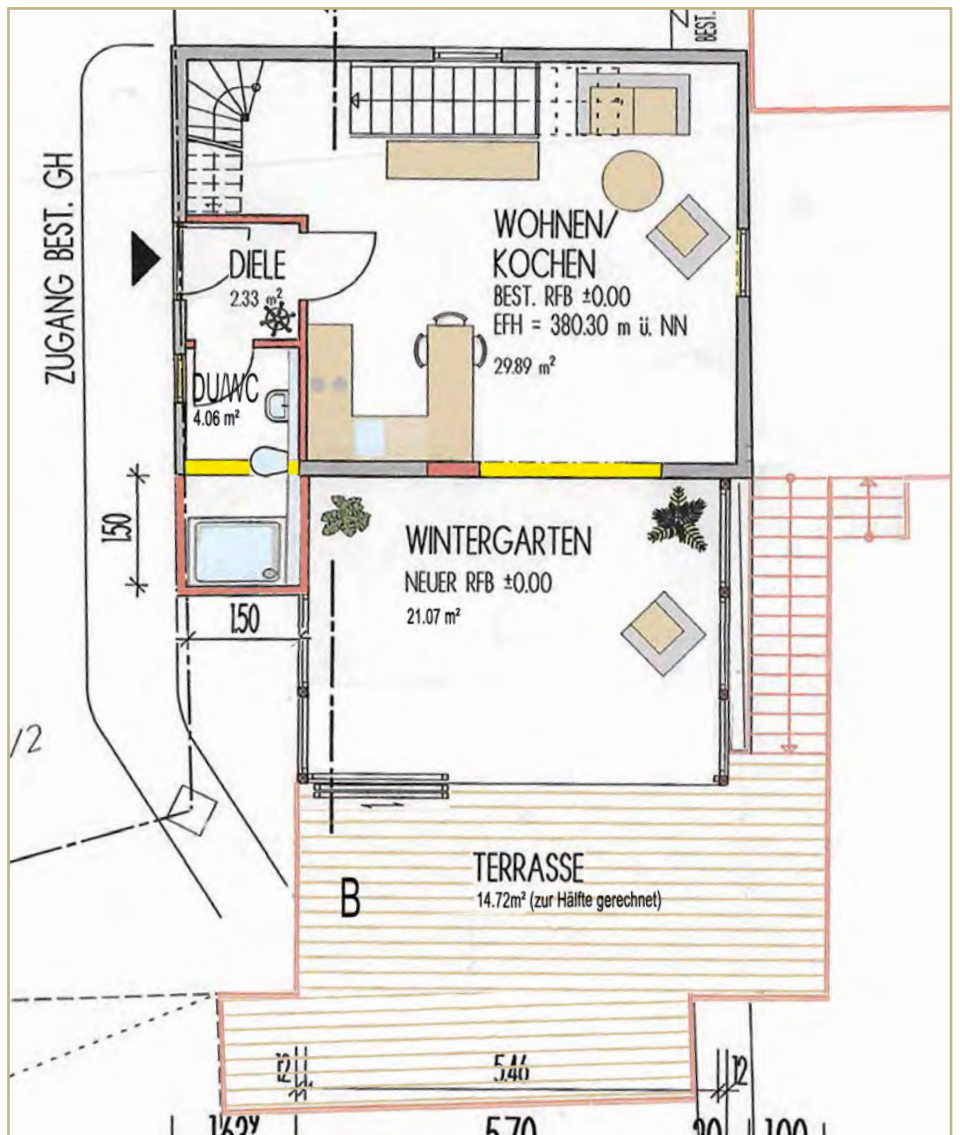


# DICHTER CHALET



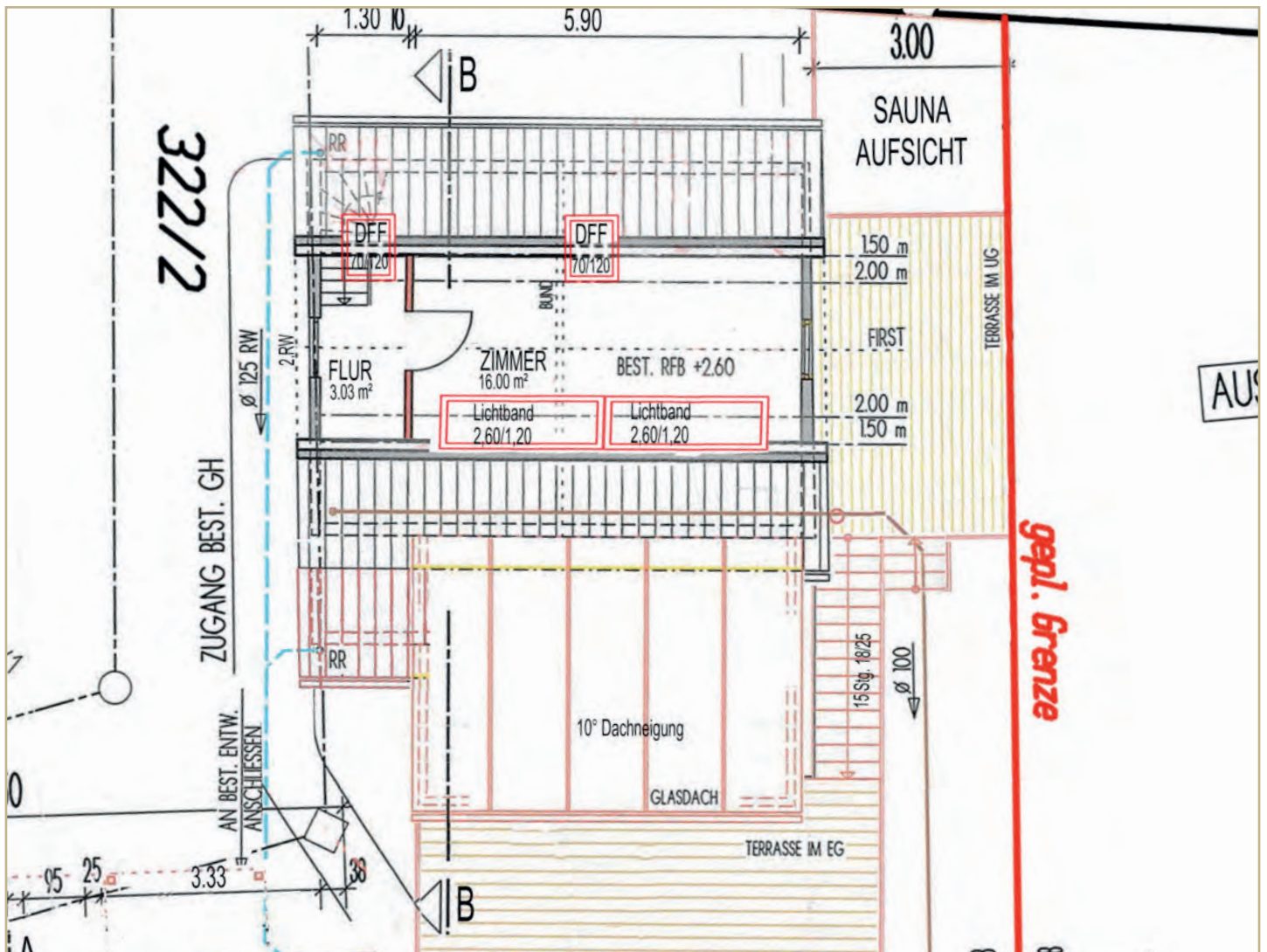
Untergeschoß

Ein  
unvergleichliches  
Wohnerlebnis  
entsteht...



Erdgeschoß

# PLÄNE / GRUNDRISSSE DER 3 ETAGEN



Dachgeschoß

# REFERENZOBJEKT IN CALW



**Seit über 25 Jahren sind wir erfolgreich  
in der Denkmalsanierung zuhause.**

Alle unsere Objekte zeichnen sich durch eine hochwertige Ausstattung, kompetente Planung und ideale Abstimmung mit der Denkmalbehörde aus, damit jeder Eigentümer eine einzigartige Wohnung in einem historischen Gebäude bekommt.

Stellvertretend zeigen wir hier ein Mehrfamilienhaus am Calwer Marktplatz mit 15 Wohnungen.

Dieses Denkmalobjekt wurde von uns kernsaniert und fügt sich nun in neuem Glanz perfekt in das Stadtbild der Calwer Innenstadt ein.

## **4-Familienhaus Nonnengasse in Calw**

Wir sanierten das 4-Familienhaus und statteten die Wohnung hochwertig aus.

## **Altburger Straße in Calw**

Hier konnten wir drei Fachwerkhäuser mit insgesamt 17 Wohneinheiten erfolgreich zu neuem Leben erwecken.

Bauträger:

**JWK Immobilien Projektgesellschaft**  
Riquewehrstr. 1  
71263 Weil der Stadt

Vermarktung:

**Denk Mal Makler GmbH & Co. KG**  
Hauptstraße 2  
72660 Beuren

+49-7025-9079980  
info@denkmal-makler.de  
www.denkmal-makler.de