

EXPOSÉ

## 3,5-Zimmer-Wohnung am Sommerberg - sonnige Lage mit Weitblick!



**SpittelBau**  
Immobilien



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 78730 Lauterbach  
Baujahr: 1992  
Zimmerzahl: 3,5  
Wohnfläche (ca.): 90 m<sup>2</sup>  
Balkon: ja  
Garage: ja  
Garage: Anzahl 1  
Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaufpreis**  
**€ 199.000,-**

**Spittel Bau GmbH**

Gewerbepark H.A.U. 8 ° 78713 Schramberg ° Tel.: 07422 / 94967-0  
Fax: 07422 / 94967-60 ° info@spittel-bau.de ° www.spittel-bau.de

> Etagenwohnung

> Lauterbach

> 3,5 Zimmer

> 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 3037



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	78730 Lauterbach
Baujahr	1992
Zimmerzahl	3,5
Wohnfläche (ca.)	90 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	199.000,- €
Balkon	ja
Garage	ja
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	94,08 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	18.11.2016
Energieausweis gültig bis	12.07.2026
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	94.08 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1992
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	5
Unterkellert	ja
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Abstellraum	ja
Rollladen	ja
Gäste-WC	ja
Mieteinnahmen p.a. (IST)	9.600,- €
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3.57 %
Provision für Verkäufer	3.57 %

## Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in einem ruhigen Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten und wurde im Jahr 1992

erbaut. Mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein komfortables Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien ? und eignet sich ebenso hervorragend als Kapitalanlage.

Die Wohnung wird zum Jahresende bezugsfrei und kann somit zeitnah selbst bezogen oder individuell gestaltet werden. Die großzügige Raumaufteilung und die lichtdurchfluteten Zimmer schaffen ein angenehmes Wohnambiente mit viel Gestaltungsspielraum.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige Balkon mit Blick ins Grüne ? ideal für entspannte Stunden im Freien. Das Badezimmer wird durch ein separates WC im Wohnbereich ergänzt, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Eine moderne Einbauküche ist ebenfalls vorhanden und rundet das Gesamtpaket perfekt ab.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie weitere praktische Abstellmöglichkeiten. Die im Angebot enthaltene Garage sorgt für bequemes und sicheres Parken direkt am Haus ? ein echter Vorteil in dieser Wohnlage.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die ruhige Lage und wertvolle Extras wie Balkon, Einbauküche, Keller und Garage. Eine ideale Gelegenheit für alle, die ein neues Zuhause oder eine langfristige Investition suchen.

## Ausstattung:

- Zimmer: 3 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, weiteres Zimmer z. B. als Kinder- oder Arbeitszimmer)
- Balkon: Sonniger Balkon mit Blick ins Grüne
- Küche: Einbauküche mit allen notwendigen Elektrogeräten
- Bad: Badezimmer mit Dusche/Badewanne
- Separates WC
- Keller: Eigener Kellerraum
- Abstellflächen: Zusätzliche Abstellmöglichkeiten im Haus
- Garage: Einzelgarage direkt am Haus
- Bezugsfrei: Ab Ende des Jahres

## Lagebeschreibung:

Das sehr gepflegte Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in einem idyllischen Außenbereich von Lauterbach. Der Luftkurort Lauterbach liegt beschaulich am östlichen Ende des Mittleren Schwarzwaldes. Die Gemeinde liegt zwischen 600 und 850 Metern hoch und bietet sowohl Einheimischen als auch Besuchern einen Ort der Behaglichkeit. Für die rund 3000 Einwohner Lauterbachs stehen alle Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schulen und Läden zur Verfügung sowie ein reichhaltiges und buntes Vereinsleben.

Beeindruckend ist die Natur, die Lauterbach umgibt. Wirtschaftlich wird Lauterbach durch mittlere und kleinere Gewerbebetriebe, vorwiegend im Metall- und Kunststoffbereich, Gastronomie und Beherbergungsbetriebe sowie Handwerk und Handel bestimmt.

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Lauterbach
- > 3,5 Zimmer

- > 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3037



## Sonstiges:

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 18.11.2013  
Energieverbrauchs-kennwert: 94.08 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser  
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Oel  
Energieeffizienzklasse: C  
Baujahr: 1992

Beim Kauf der nachfolgend angebotenen Immobilie beträgt der monatliche Aufwand 876,16 ?

bei einem Kaufpreis von 199.000,00 ?  
+ Notar u. Gerichtskosten 2.985,00 ?  
+ Grunderwerbsteuer 9.950,00 ?  
+ Maklerprovision inkl. MwSt. 7.104,30 ?  
+ sonstige Kosten 0,00 ?  
Gesamtkosten 219.039,30 ?

- 20,00% Eigenkapital 43.807,86 ?

Fremdmittelbedarf 175.231,44 ?

bei einem Zinssatz von 4,00% (effektiver Jahreszins gemäß PangV 4,01 %) und 2,00% Tilgung und bei einer Zinsfestschreibung auf 10 Jahre.

Bei dieser Berechnung sind Kosten, die eventuell für die Beschaffung der Finanzierung anfallen, nicht berücksichtigt. Ebenso sind eventuelle staatliche Zuwendungen oder steuerliche Vergünstigungen nicht in diesem Vorschlag einbezogen.

Stand des Zinses: 17.06.2026

## Objektbilder:



Balkon



Kinderzimmer



Wohn- / Esszimmer



Badezimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Lauterbach
- > 3,5 Zimmer

- > 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3037



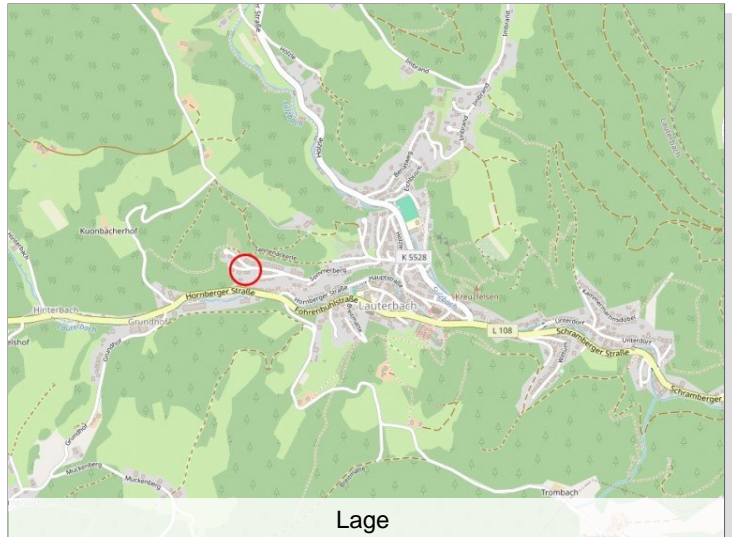
WC



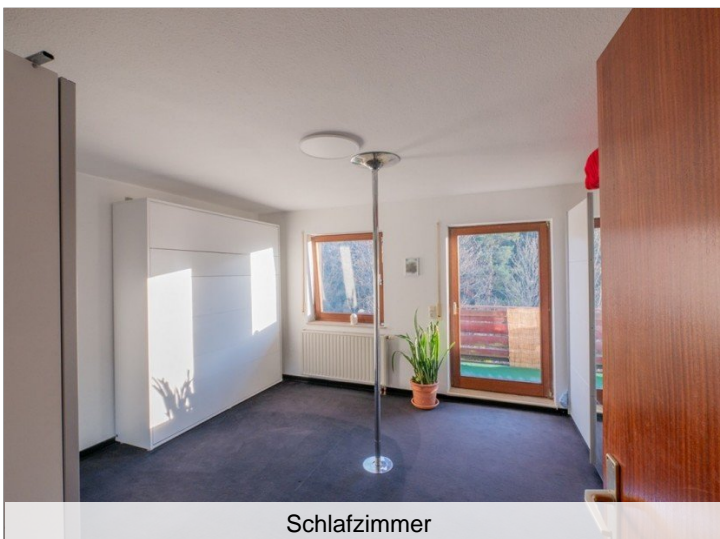
Außenansicht



Küche



Lage

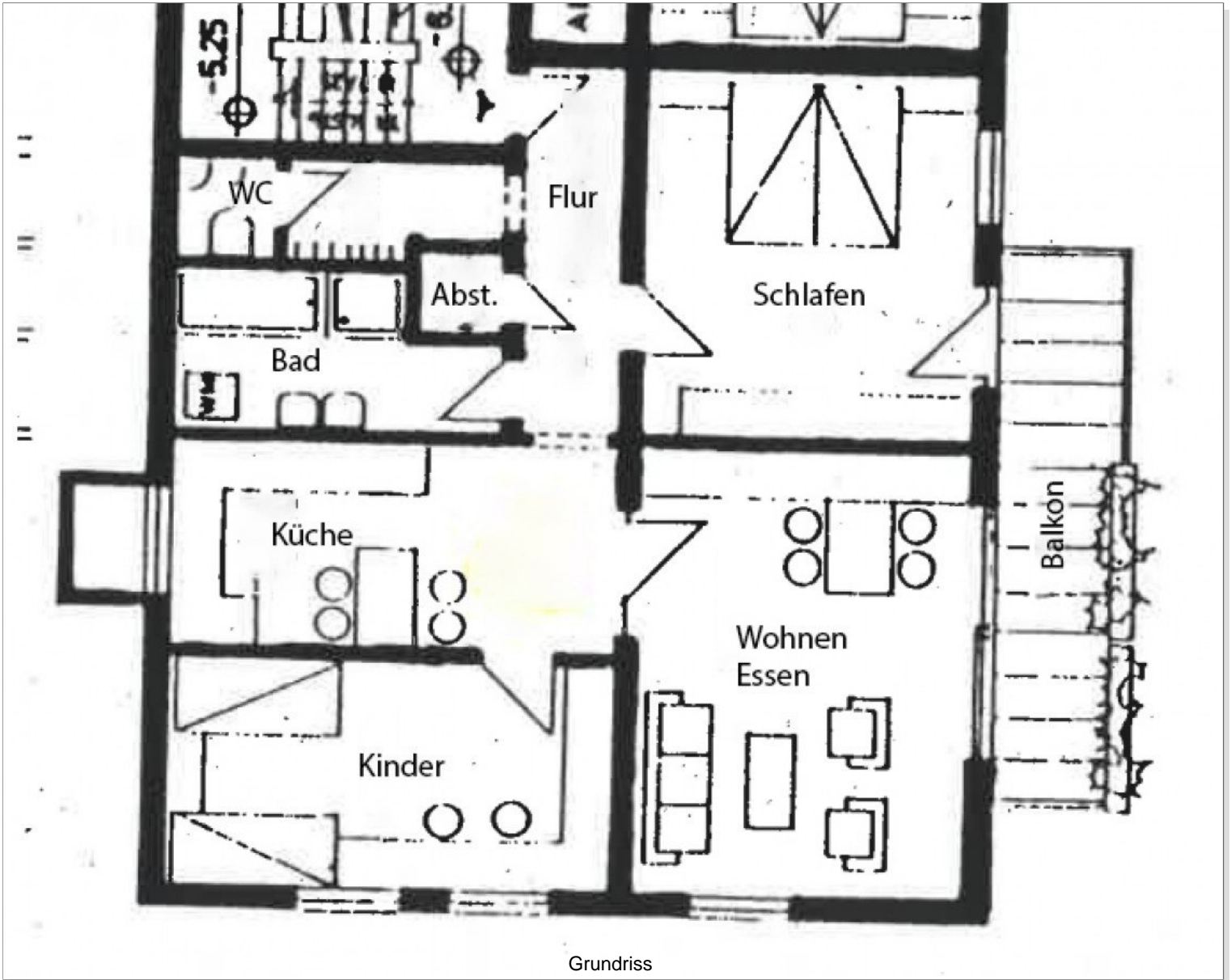


Schlafzimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Lauterbach
- > 3,5 Zimmer

- > 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3037





> Etagenwohnung

> Lauterbach

> 3,5 Zimmer

> 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 3037



## AGB:

AGB der SpittelBau GmbH / Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)  
Die Maklerfirma SpittelBau GmbH beschäftigt sich mit der Erfüllung von Makleraufträgen.

### §1. Tätigkeitsart:

Die Maklertätigkeit umfasst den Nachweis oder die Vermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Häusern, Wohnungseigentum, Teileigentum, Verpachtungen sowie Wohnungs- und Gewerberaumvermietungen. Einen Irrtum sowie ein Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben jeweils vorbehalten. Die Angebotsangaben und Objektunterlagen, die der Firma SpittelBau GmbH erteilt wurden, basieren auf Informationen, die vom Objekteigentümer oder Dritten stammen. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf Ihre Richtigkeit und Ihre Vollständigkeit hin zu überprüfen. Für die Richtig- und Vollständigkeit der Informationen wird eine Haftung ausgeschlossen. Unsere Angebote sind freibleibend.

### §2. Maklervertrag:

Einen Maklervertrag mit der Firma SpittelBau GmbH kommt zustande, wenn Sie von einem oder mehreren Angeboten der Firma SpittelBau GmbH Gebrauch machen und sich mit uns oder direkt mit dem Eigentümer oder Vermieter in Verbindung setzen. Mit dem Erhalt des Angebotes per Post, E-Mail, Fax, Telefon, durch das Internet oder auf andere Art und Weise – treten diese AGB in Kraft.

### §3. Provisionsanspruch:

Der Provisionsanspruch entsteht, sobald durch die Vermittlung oder aufgrund des Nachweises durch die Firma SpittelBau GmbH ein Vertrag zustande gekommen ist. Für einen Provisionsanspruch genügt, wenn die Tätigkeit der Firma SpittelBau GmbH zum Abschluß des Vertrages mit ursächlich gewesen ist. Gleiches gilt, wenn der Erwerb durch eine Versteigerung erfolgt. Die Provision ist mit Abschluß des Vertrages bzw. Zuschlagerteilung durch Versteigerung fällig. Sie ist zahlbar binnen 14 Tagen nach Rechnungslegung.

### §4. Höhe der Provision:

Die Vermittlungs- und Nachweisgebühr, sprich Käufercourtage für den Kauf/Erwerb von Immobilien beträgt für den Käufer mindestens 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Bei Immobilien deren Kaufpreis unter 135.000.-€ angeboten und verkauft wird, besteht eine Mindestprovision von 4.000.-€ zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Somit entspricht die Mindestprovision brutto 4.760.-€. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen.

### §5. Vertraulichkeit der Angebote:

Sämtliche Angebote und Mitteilungen sind ausschließlich an den jeweiligen Adressaten selbst gerichtet. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten weder im Original noch inhaltlich zugänglich gemacht werden. Kommt ein Vertrag infolge unbefugter Weitergabe zustande, so ist der Weitergebende verpflichtet, Schadensersatz in Höhe der Courtage gemäß § 4 AGB an die SpittelBau GmbH zu zahlen.

### §6. Haftung:

Unsere Haftung für Sach- und Vermögensschäden wird auf grob fahrlässiges und vorsätzliches Verhalten begrenzt.

### §7. Verjährung:

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche der Firma SpittelBau GmbH gegenüber beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsfristen im Einzelfall für uns zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

### §8. Verzug:

Sollte der Auftraggeber mit der Zahlung der Maklercourtage in Verzug geraten, so werden ihm gemäß § 1 Abs. 1 Diskontsatzüberleitungsgesetz ab dem Verzugszeitpunkt Verzugszinsen p. A. in Höhe von 5% über dem Basiszinssatz der deutschen Bundesbank berechnet. Im Falle von Zahlungsverzug übergeben wir nach der dritten Mahnung unsere Forderungen an eine Inkassogesellschaft zu Einzug.

### §9. Mitteilungs- und Auskunftspflicht:

Sobald ein Vertragsabschluss über ein durch die Firma SpittelBau GmbH als Auftragnehmer angebotenes Objekt zustande gekommen ist, hat der Auftraggeber den Auftragnehmer hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Es besteht Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss. Der Auftraggeber ist verpflichtet, die Firma SpittelBau GmbH unaufgefordert über alle Umstände zu unterrichten die für die Entstehung und die Höhe des Provisionsanspruch von Bedeutung sind.

### §10. Informationspflicht:

Ist dem durch die Firma SpittelBau GmbH nachgewiesenen Interessenten eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, uns dies unter Offenlegung der Informationsquelle unverzüglich mitzuteilen.

### §11. Vorkenntnis:

> Etagenwohnung

> Lauterbach

> 3,5 Zimmer

> 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 3037



Wird dem durch die Firma SpittelBau GmbH nachgewiesenen Interessenten, ein von uns angebotenes Objekt später, oder über Dritte noch einmal angeboten, ist der Interessent andererseits verpflichtet, dem Anbietenden gegenüber die durch uns erlangte Vorkenntnis geltend zu machen und etwaige Maklerdienste dritter bezüglich unserer Objekte abzulehnen.

§12. Salvatorische Klausel / Gerichtsstand:

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft. Erweisen sich die AGB als lückenhaft, gelten Bestimmungen als vereinbart, die dem Sinn und Zweck der AGB entsprechen und im Falle des Bedachtwerdens vereinbart worden wären.

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, Rottweil vereinbart.

## WIDERRUFSBELEHRUNG FÜR VERBRAUCHER

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie / (Spittel Bau GmbH / Gewerbepark H.A.U. 8 in 78713 Schramberg / Tel.: 07422-949 67-0 / Fax: 07422-949 67-60 / E-Mail: info@spittel-bau.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren , diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrecht vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## FOLGEN DES WIDERRUFS

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten,

bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Verbraucherinformationen:

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: [ec.europa.eu/consumers/odr](https://ec.europa.eu/consumers/odr)

VSBG:

Zur Teilnahme an einem Streitbeteiligungsverfahren nach VSBG ist die Spittel Bau GmbH weder verpflichtet, noch bereit.

[https://www.bundesjustizamt.de/DE/SharedDocs/Publikationen/Verbraucherschutz/Liste\\_Verbraucherschlichtungsstellen.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=27](https://www.bundesjustizamt.de/DE/SharedDocs/Publikationen/Verbraucherschutz/Liste_Verbraucherschlichtungsstellen.pdf?__blob=publicationFile&v=27)