

## Attraktive 3-Zimmerwohnung in schöner Schwarzwaldgemeinde zu verkaufen!



### ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Land: DE

Adresse: 78144 Tennenbronn

Baujahr: 1979

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 75 m<sup>2</sup>

Etage: 1

Anzahl Etagen: 3

Garage: ja

**Kaufpreis**  
**€ 210.000,-**

**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

> Erdgeschosswohnung

> Tennenbronn

> 3 Zimmer

> 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 3008



## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Land	DE
Adresse	78144 Tennenbronn - Tennenbronn
Baujahr	1979
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	75 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	210.000,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom
Endenergiebedarf	63,80 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	25.11.2025
Energieausweis gültig bis	25.11.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	63.8 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1979
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	5
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Elektro
Mieteinnahmen p.a. (IST)	8.760,- €
bezugsfrei ab	Januar 2026
Provision für Käufer	3.57 %
Provision für Verkäufer	3.57 %

## Objektbeschreibung:

In einer ruhigen Anliegerstraße im beliebten Stadtteil Tennenbronn, steht diese sehr attraktive, 2019 schön sanierte Eigentumswohnung, mit großem Süd-Balkon. Die Wohnanlage ist gepflegt und liegt am Waldrand. Die gut geschnittene Wohnung liegt im EG und hat ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Haus wurde von der Eigentümerschaft gut gepflegt. So wurden im Jahr 2023 die Fenster erneuert und 2024 die Zentralheizung. Der großzügige Wohnbereich ist lichtdurchflutet und schafft eine einladende Atmosphäre. Die beiden weiteren Zimmer können flexibel als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden. Die praktische Raumaufteilung ermöglicht eine optimale Nutzung der Wohnfläche und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Südbalkon, der die Möglichkeit bietet, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und die frische Luft und den traumhaften Schwarzwald-Ausblick zu genießen. Zur Wohnung gehört eine Garage und ein Pkw-Stellplatz.

Sie wollen langfristig in eine Immobilie zur Altersvorsorge investieren? Dann ist diese Wohnung eine gute Grundlage, eine werthaltige Immobilieninvestition zu tätigen. Das alles ohne weitere Sanierungsmaßnahmen, da die Immobilie, wie bereits erwähnt, über eine neue Heizung und neue Fenster verfügt.

## Ausstattung:

- Wohnbereich
- Küche
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- Badezimmer
- sep. WC
- Balkon
- PKW? Stellplatz und Garagenplatz

## Lagebeschreibung:

Der Luftkurort Tennenbronn liegt mit seinen 3500 Einwohnern auf einer Höhe von 460 - 930 Meter über dem Meeresspiegel. Tennenbronn hat sich die Strukturen eines idyllischen Schwarzwalddorfes erhalten, in welchem sich die Menschen in Vereinen engagieren und eine lebendige Gemeinschaft, Gastfreundschaft, Tradition und Brauchtum intensiv gepflegt werden. Das kulturelle Leben wird bestimmt durch die zahlreichen Veranstaltungen der über vierzig aktiven Vereine. Sei es an der Fasnet, wenn die Narren durch den Ort ziehen oder bei einem der legendären Waldfeste, bei denen alte Bräuche und Handwerkstechniken vorgeführt werden. Die Region um Tennenbronn ist auch ein ideales Revier für Wanderungen, Nordic-Walking und Mountainbike-Ausflüge. Entspannen Sie danach im 2021 wieder eröffneten Freibad. Im Winter werden Loipen von 3 bis 19 Kilometern Länge gespurt, ein Rodelhang bringt Spaß für Groß und Klein. Diese helle, nach Süden ausgerichtete Wohnung liegt in schöner, sonniger, ruhiger und sehr idyllischer Lage von Tennenbronn. Genießen Sie den Blick in die Natur und kurze Wege zu den oben beschriebenen Freizeitaktivitäten

Wohnen Sie da, wo andere Urlaub machen!

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Tennenbronn
- > 3 Zimmer

- > 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3008



## Sonstiges:

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 25.11.2025  
Endenergiebedarf Wärme: 63.8 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Strom  
Energieeffizienzklasse: B  
Baujahr: 1979

Beim Kauf der nachfolgend angebotenen Immobilie beträgt der

monatliche Aufwand 722,33 ?

bei einem Kaufpreis von 210.000,00 ?  
+ Notar u. Gerichtskosten 3.150,00 ?  
+ Grunderwerbsteuer 10.500,00 ?  
+ Maklerprovision 7.497,00 ?  
+ sonstige Kosten 0,00 ?  
Gesamtkosten 231.147,00 ?

- 25,00% Eigenkapital 57.786,75 ?

Fremdmittelbedarf 173.360,25 ?

bei einem Zinssatz von 3,5% (effektiver Jahreszins gemäß PangV 3,56% ) und 1,5% 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: 23.10.2025

## Objektbilder:



Balkon



Außenansicht



Eingangsbereich

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Tennenbronn
- > 3 Zimmer

- > 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3008



Küche



Ausblick



Schlafzimmer



Lage

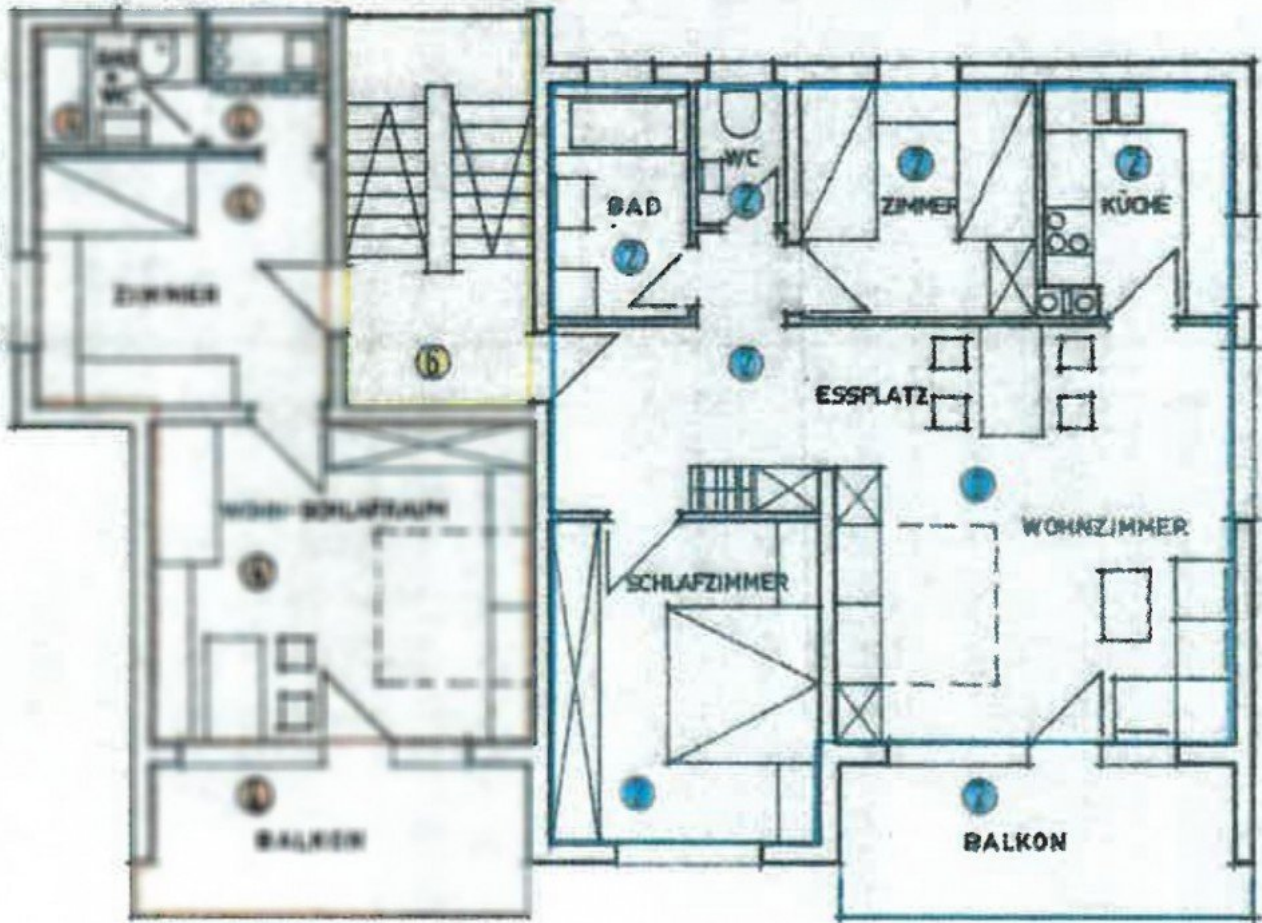


Garage

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Tennenbronn
- > 3 Zimmer

- > 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3008



Grundriss



> Erdgeschosswohnung

> Tennenbronn

> 3 Zimmer

> 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 3008



## 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:

> Erdgeschosswohnung

> Tennenbronn

> 3 Zimmer

> 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 3008



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 WIDERUFS

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)