

EXPOSÉ

Charmante Wohnung in Tennenbronn: Ihr neues Zuhause wartet!



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 78144 Tennenbronn

Baujahr: 1979

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 73 m²

Etage: 2

Anzahl Etagen: 3

Garage: ja

Anzahl Stellplätze: 2

Kaufpreis
€ 185.000,-

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

> Dachgeschosswohnung

> Tennenbronn

> 3 Zimmer

> 73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 3006



Objekteckdaten:

| | |
|------------------------------|---------------------------------|
| Objektart | Dachgeschosswohnung |
| Adresse | 78144 Tennenbronn - Tennenbronn |
| Baujahr | 1979 |
| Zimmerzahl | 3 |
| Wohnfläche (ca.) | 73 m ² |
| Kaufpreis | 185.000,- € |
| Etage | 2 |
| Anzahl Etagen | 3 |
| Garage | ja |
| Anzahl Stellplätze | 2 |
| Stellplatzarten | Garage, Freiplatz |
| Freiplatz | Anzahl 1 |
| Garage | Anzahl 1 |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Strom |
| Endenergiebedarf | 63,80 kWh / (m ² *a) |
| Energieausweis Ausstelldatum | 2025-11-25 |
| Energieausweis gültig bis | 25.11.2035 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | B |
| Energieausweis Baujahr | 1979 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Anzahl der Einheiten | 5 |
| Befuerung | Elektro |
| bezugsfrei ab | sofort |
| Provision für Käufer | 3.57 % |
| Provision für Verkäufer | 3.57 % |

Objektbeschreibung:

Diese ansprechende, nach Süden ausgerichtete, 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1979 erbaut wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 73 m² bietet sie ausreichend Platz für Singles oder Paare, die ein helles und einladendes Zuhause suchen. Die Wohnung ist ideal aufgeteilt und überzeugt durch eine durchdachte Raumgestaltung. Wohnanlage ist gepflegt und liegt am Waldrand. Das Haus wurde von der Eigentümerschaft gut gepflegt. So wurden im Jahr 2023 die Fenster erneuert und 2024 die Zentralheizung.

Die lichtdurchfluteten Zimmer schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und ermöglichen eine optimale Nutzung des vorhandenen Platzes. Der offene Wohn- und Essbereich ist der zentrale Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum großen Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier können Sie die frische Luft und die Aussicht auf die schöne Schwarzwald-Umgebung genießen. Ihr neues Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia, ein weiteres Zimmer, nutzbar als Kinderzimmer oder Büro, eine Küche, das Badezimmer und ein Kellerraum runden das Angebot ab.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines ruhigen Wohnhauses, das insgesamt drei Geschosse umfasst. Dies sorgt für eine angenehme Nachbarschaft und eine ruhige Wohnlage. Ein Stellplatz und Garagenplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung eignet sich sehr gut zum Selbstbezug oder auch als Ferienimmobilie, da es nur 5 Minuten bis zum Premiumwanderweg, dem Freibad oder im Winter zu den Loipen sind.

Mit dieser Immobilie haben Sie die Möglichkeit, im Eigentum zu wohnen, statt Miete zu bezahlen. Mit dem „Baustein Immobilie“ können Sie sich eine langfristige und wertsteigernde Altersvorsorge aufbauen.

Und das ohne weitere Sanierungsmaßnahmen, da die Immobilie, wie bereits erwähnt über eine neue Heizung und neue Fenster verfügt. Einziehen und wohlfühlen!

Diese Wohnung eignet sich auch besonders für Familien mit größeren Kinder. So könnte die Wohnung mit der auf dem selben Stockwert liegenden 1– Zimmer-Wohnung, Objekt Nr. 3010, zusammen erworben werden.

Dann würden Ihnen auf einer Etage 5 Zimmer und 99m² Wohnfläche zur Verfügung stehen.

Ausstattung:

- Wohnzimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer/ Büro
- Diele
- Dusche, Badewanne, WC
- Balkon und Loggia
- Keller
- 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

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Tennenbronn
- > 3 Zimmer

- > 73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3006



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!

Sonstiges:

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 25.11.2025
Endenergiebedarf Wärme: 63.8 kWh/(m²a)
Wesentliche Energieträger Heizung: Befuerung Strom
Energieeffizienzklasse: B
Baujahr: 1979

Beim Kauf der nachfolgend angebotenen Immobilie beträgt der monatliche Aufwand 678,76 EUR

bei einem Kaufpreis von 185.000,00 EUR
+ Notar u. Gerichtskosten 2.775,00 EUR
+ Grunderwerbsteuer 9.250,00 EUR
+ Maklerprovision 6.604,50 EUR
+ sonstige Kosten 0,00 EUR
Gesamtkosten 203.629,50 EUR

- 20,00% Eigenkapital 40.725,90 EUR

Fremdmittelbedarf 162.903,60 EUR

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



Diele

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Tennenbronn
- > 3 Zimmer

- > 73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3006



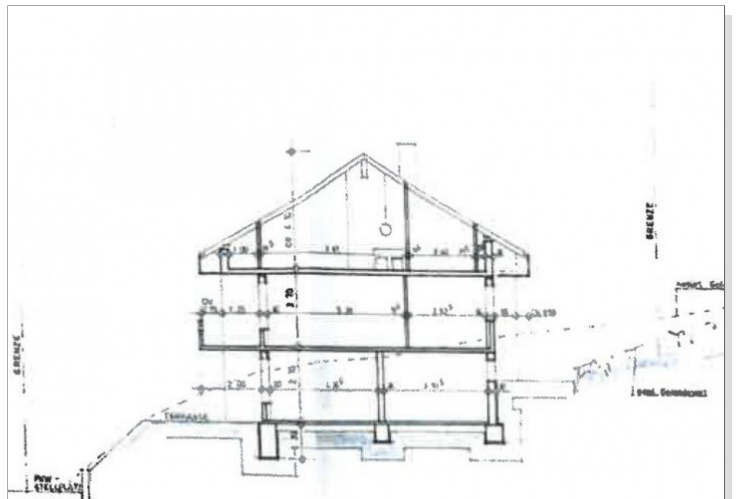
Wohnzimmer



Garage



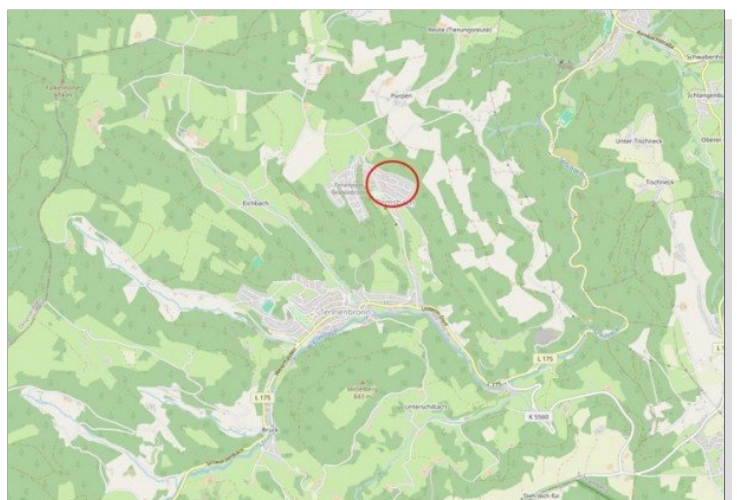
Schlafzimmer



Schnitt



Ausblick

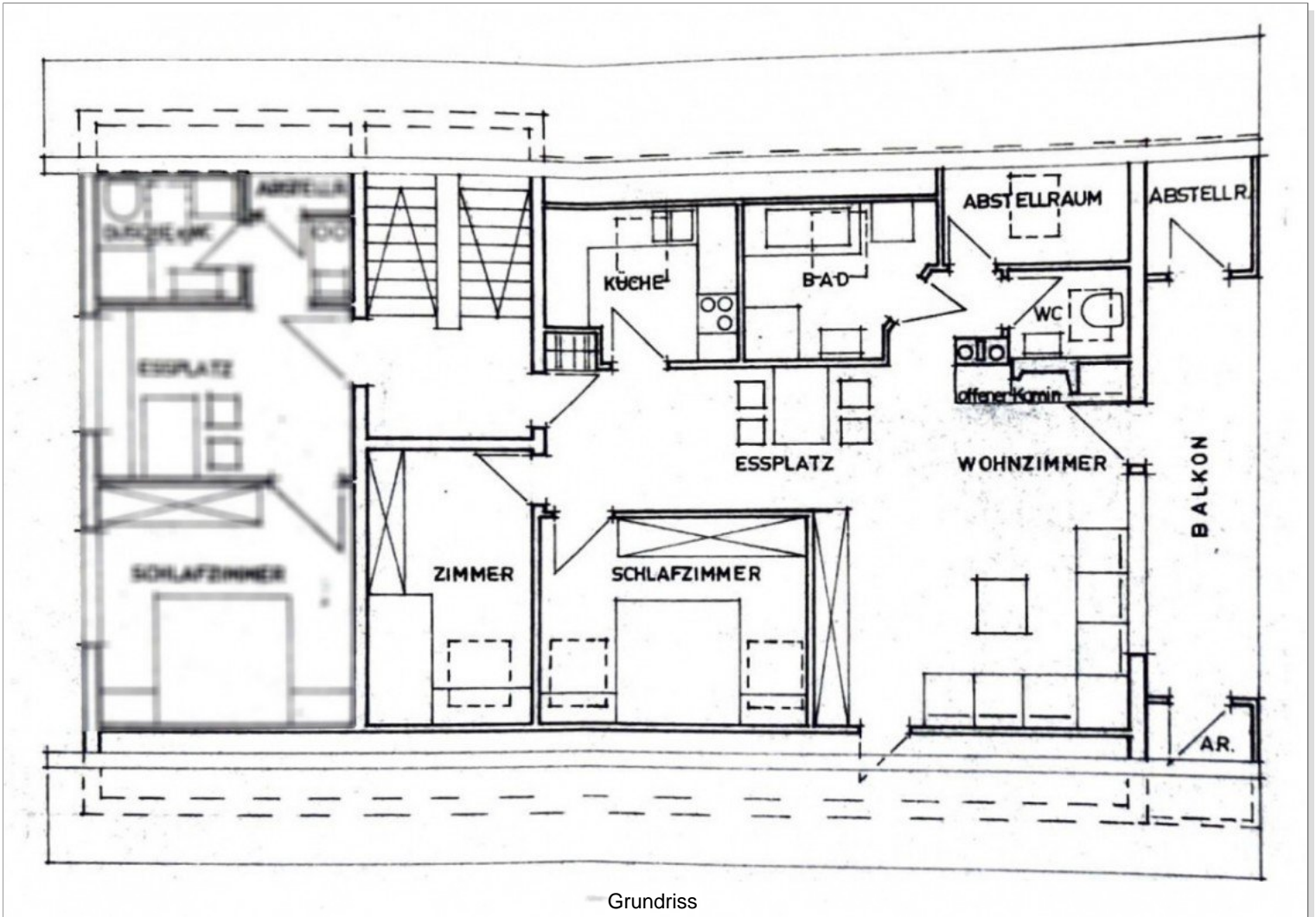


Lage

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Tennenbronn
- > 3 Zimmer

- > 73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3006



> Dachgeschosswohnung

> Tennenbronn

> 3 Zimmer

> 73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 3006



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 Einzugs.

§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:

> Dachgeschosswohnung

> Tennenbronn

> 3 Zimmer

> 73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 3006



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

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