

Familienidylle mit großem Grundstück und Doppelgarage



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 78147 Vöhrenbach
Baujahr: 1948
Letzte Modernisierung: 2015
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 224 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.105 m²
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja

**Kaufpreis
€ 490.000,-**

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Vöhrenbach

> 8 Zimmer

> 224 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2733



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	78147 Vöhrenbach
Baujahr	1948
Letzte Modernisierung	2015
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	224 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.105 m ²
Kaufpreis	490.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	129,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	20.06.2022
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	129.4 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1948
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Küche	offene Küche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Sauna	ja

Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3.57 %
Provision für Verkäufer	3.57 %

> Einfamilienhaus

> Vöhrenbach

> 8 Zimmer

> 224 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2733



Objektbeschreibung:

Dieses 1948 erbaute Haus wurde 1960 um einen Anbau erweitert. In den letzten 12 Jahren wurde das Haus von den Eigentümern umfänglich und hochwertig umgebaut und saniert. Hierbei wurden unter anderem die Grundrisse verändert, die Fassade gedämmt, die Fenster erneuert, Elektro- und Heizungstechnik erneuert und der gesamte Innenausbau modernisiert.

Das großzügige Grundstück verfügt über 1105 m². Hinter dem Haus sorgt ein parkähnlicher, ebenerdiger Garten für ein ganz besonders exquisites und nicht einsehbares Freizeitgefühl. Das Haus liegt ruhig und doch zentral, mit Blick auf die im Tal fließende Breg.

Das gesamte Gebäude wurde als Einfamilienhaus genutzt. Im UG besteht jedoch die Möglichkeit, eine eigenständige Einliegerwohnung abzutrennen.

Die Hauptwohnung verteilt sich über zwei Etagen und verfügt über ca. 190 m² Wohnfläche. Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit der Garderobe. Von hier gelangt man in den großzügigen Essbereich, wo sich Familie und Freunde zu gemütlichen Stunden zusammenfinden. An das Esszimmer schließt direkt die zum Wohnzimmer hin offene Poggenpohl Einbauküche an, die für Kochbegeisterte keine Wünsche offen lässt.

Das Wohnzimmer ist hell, freundlich und zum Garten hin ausgerichtet. Von hier gelangt man auch auf die große Terrasse, die auf einem Teil des Untergeschosses liegt und die man auch über einen Außenzugang vom Garten her begehen kann. Ein schöner und entspannender Ort, um vom Alltag abzuschalten oder mit Freunden eine nette Grillparty zu feiern. Auf dem Stockwerk befindet sich auch der gut dimensionierte Hauswirtschaftsraum, welcher ebenfalls mit einer hochwertigen Möblierung ausgestattet ist. Im Obergeschoss befindet sich ein Schlafzimmer mit Zugang auf einen Balkon, ein Ankleidezimmer und ein Kinderzimmer. Zusätzlich befindet sich hier ein modernes, hochwertiges Designbad mit ebenerdiger Dusche, Design-Waschtisch, WC und einer Whirlpool-Badewanne, von der aus man einen schönen Blick in den Garten hat. Vom Obergeschoss gelangt man über eine breite Treppe auf die Bühne. Diese ist noch nicht ausgebaut und dient heute als Abstellraum.

Im Wege einer neuen Flurstücks-Aufteilung wurde die an der Straße liegende Doppelgarage dem Grundstück zugeschlagen. Daneben befindet sich noch ein Stellplatz. Von hier aus kann noch eine Zufahrt und ein direkter Zugang zum Haus erstellt werden.

Im Unterschoss befindet sich die Einliegerwohnung mit ca. 34 m² Wohnfläche. Diese ist sowohl über das innenliegende Treppenhaus der Hauptwohnung erreichbar und über einen separaten Außenzugang. Im Bereich der Einliegerwohnung befindet sich eine Finnische Sauna mit Sanarium-Funktion. Die Einliegerwohnung hat einen eigenständigen Terrassenbereich.

Im Untergeschoss befindet sich zudem der Heiz- und Abstellraum, der auch über einen eigenständigen Zugang von außen verfügt.

Die hochwertige Innenausstattung und die vielen gut durchdachten und außergewöhnlichen Besonderheiten machen das Haus zu einem hoch

attraktiven Zuhause außerhalb der Neubausiedlungsstrukturen. Wer Individualität, eine interessante Raumgestaltung und ein großzügiges Grundstück sucht, wird sich hier sicherlich sofort wohlfühlen.

Ausstattung:

Erdgeschoss

- 1x hochwertige und moderne Wohnküche
- 1x offener Wohn- Essbereich
- 1x Gäste WC
- 1x Hauswirtschaftsraum

Obergeschoss:

- 1x Kinderzimmer
- 1x Schlafzimmer
- 1x Ankleidezimmer
- 1x modernes Designbad

DG:

- große Bühne

Untergeschoss:

- 1x großzügiger Wohnraum
- 1x Sauna
- 1x Bad mit Dusche, Wanne und WC
- 1x Heizraum
- 1x Abstellraum

Doppelgarage

Lagebeschreibung:

Die Stadt Vöhrenbach liegt im Tal der Breg im mittleren Schwarzwald zwischen Furtwangen und der Kreisstadt Villingen-Schwenningen und hat rund 3.800 Einwohner. Neben der Kernstadt gehören die Ortsteile Hammereisenbach-Breggenbach, Langenbach und Urach zum Stadtgebiet. Die Wirtschaft der Stadt ist heute geprägt von mittelständischer Industrie, Handwerk und Gewerbe sowie Tourismus. In den Ortschaften spielt die Landwirtschaft eine größere Rolle. Wirtschaftlich ist Vöhrenbach zudem stark verbunden mit der Nachbarstadt Furtwangen. Über Landesstraßen ist der Ort sehr gut mit Furtwangen, Villingen, Titisee-Neustadt sowie Donaueschingen verbunden. Die östlich von Villingen-Schwenningen verlaufende A 81 ist die ebenfalls gut erreichbar, über die man nach Stuttgart oder an den Bodensee/Schweiz gelangt.

Touristisch ist Vöhrenbach durch die Linachtalsperre zu einem regionalen Anziehungspunkt geworden. Diese fasziniert Erholungssuchende, sowie technisch und ökologisch Interessierte. Auch sonst finden die Bewohner viele Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustüre. Neben guten Wanderwegen und einem solarbeheizten Freibad, erfreuen sich die Bewohner im Winter an gespurten Loipen und Skipisten mit Liftbetrieb.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Vöhrenbach
- > 8 Zimmer

- > 224 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2733



Auch Familien fühlen sich in Vöhrenbach sicher sehr wohl. Es bietet neben 2 Kindergärten auch eine Grundschule. Weiterführende Schulen und Hochschulen sind in Villingen- Schwenningen und Furtwangen zu finden. Für die Kleinen bieten verschiedene Spiel- und Bolzplätze jede Menge Platz zum Toben. Auch ein aktives Vereinsleben prägt das Zusammenleben in Vöhrenbach.

Das Gesundheitswesen ist ebenfalls gut aufgestellt. 2 Hausarztpraxen befinden sich vor Ort, ebenso eine Apotheke. Die Krankenhausversorgung erfolgt über das neue und moderne Schwarzwald-Baar-Klinikum in Villingen-Schwenningen. Vöhrenbach hat sich auf den demographischen Wandel eingestellt und möchte für alle Altersgruppen eine lebens- und liebenswerte Gemeinde sein.

Sonstiges:

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 20.06.2022

Endenergiebedarf Wärme: 129.4 kWh/(m²a)

Baujahr: 1948

Objektbilder:



Außenansicht



Außenansicht



Küche EG



Wohnzimmer EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Vöhrenbach
- > 8 Zimmer

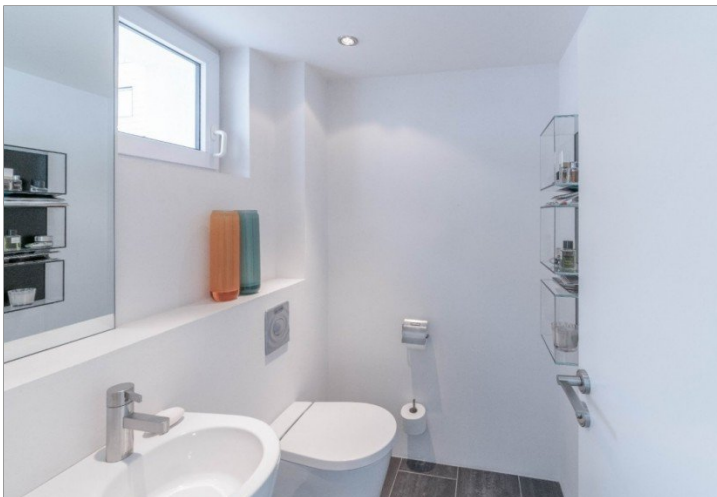
- > 224 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2733



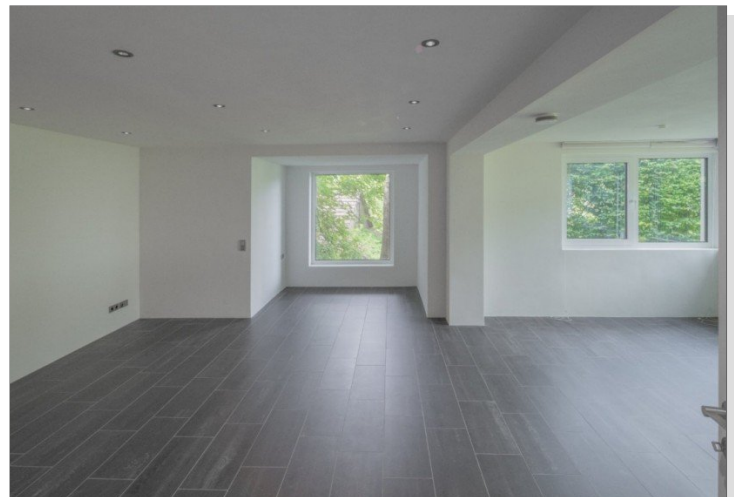
Esszimmer EG



Badezimmer OG



Gäste WC EG



Zimmer UG



Schlafzimmer OG



Zimmer UG

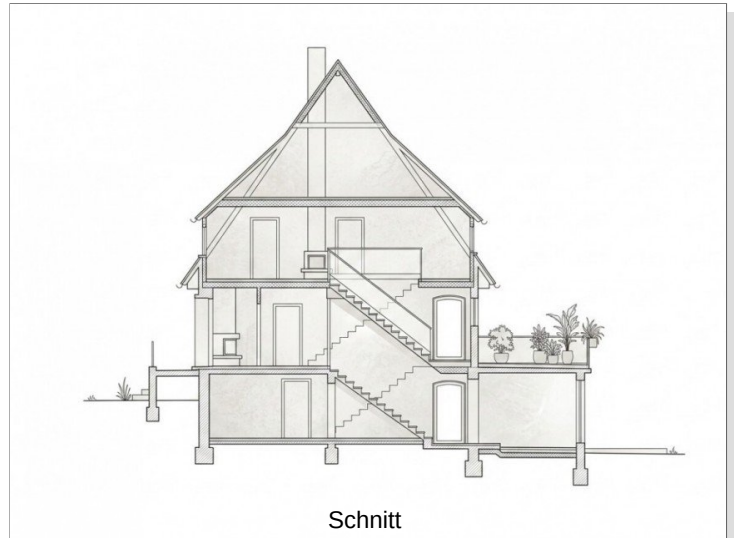
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Vöhrenbach
- > 8 Zimmer

- > 224 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2733



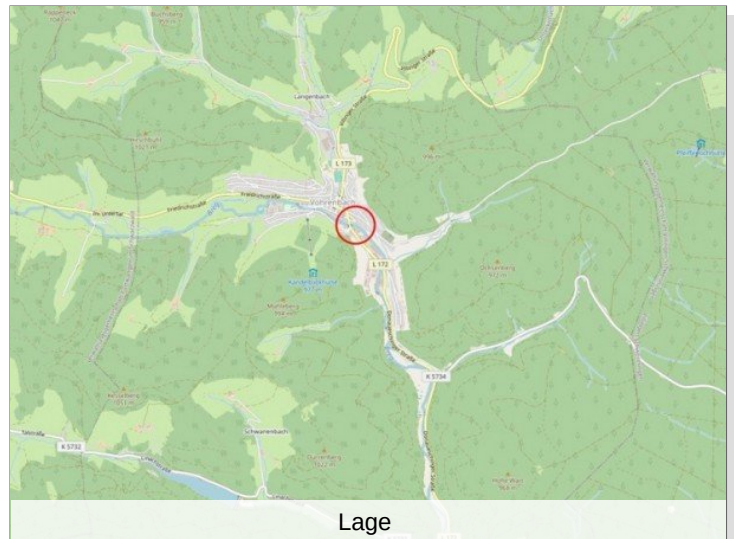
Sauna UG



Schnitt



Garten



Lage



Garage und Zugang

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Vöhrenbach
- > 8 Zimmer

- > 224 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2733



Grundriss Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Vöhrenbach
- > 8 Zimmer

- > 224 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2733

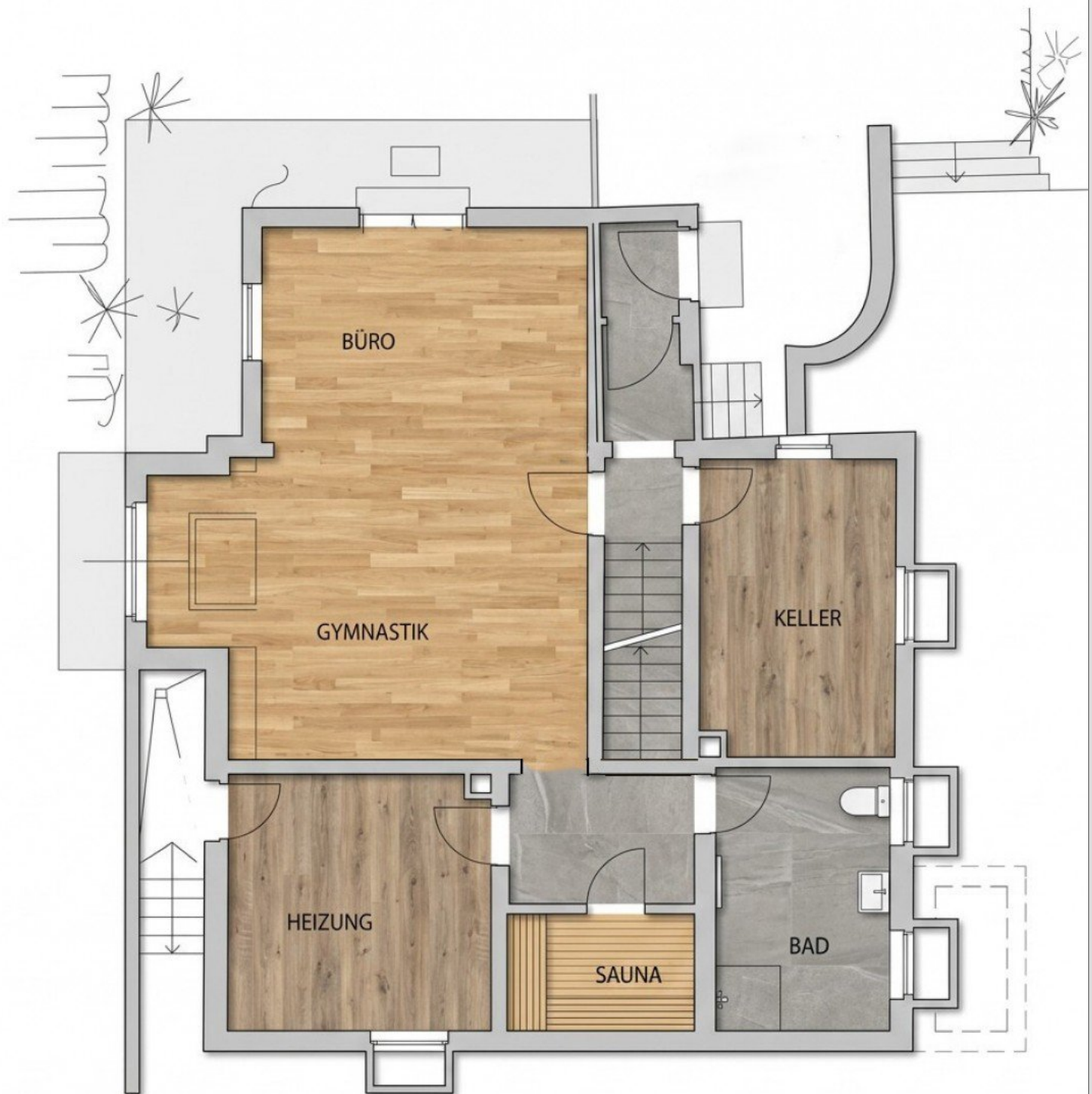


Grundriss Dachgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Vöhrenbach
- > 8 Zimmer

- > 224 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2733



Grundriss UG

Eckdaten

- > 224 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2733

**Firmendaten:**

Telefon: 07422-9496722
E-Mail: albert.feix@spittel-bau.de

Spittel Bau GmbH
Gewerbepark H.A.U. 8
78713 Schramberg

Tel.: +49 (0) 7422 / 949 67-0
Fax: +49 (0) 7422 / 949 97-60
E-Mail: info@spittel-bau.de
Internet: www.spittel-bau.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Patrik Schuhmacher

Registergericht: Amtsgericht Stuttgart
Registernummer: HRB 480452
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 142 649 892

**Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das
Landratsamt Rottweil | Königstraße 36 | 78628 Rottweil
Telefon: 0741 / 244 - 343**

**Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Landratsamt Rottweil |
Königstraße 36 | 78628 Rottweil | Telefon: 0741 / 244 - 343**

> Einfamilienhaus
> Vöhrenbach
> 8 Zimmer

> 224 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2733



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:

> Einfamilienhaus

> Vöhrenbach

> 8 Zimmer

> 224 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2733



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