

EXPOSÉ

Gewachsenes Haus am Bach mit Atelier und Originalsubstanz



SpittelBau
Immobilien



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Land: DE
Adresse: 78730 Lauterbach
Baujahr: 1885
Zimmerzahl: 16
Wohnfläche (ca.): 256 m²
Nutzfläche (ca.): 178 m²
Grundstücksfläche (ca.): 395 m²
Anzahl Etagen: 2

Kaufpreis
€ 248.000,-

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

> Einfamilienhaus

> Lauterbach

> 16 Zimmer

> 256 m² Wohnfläche

> Objektnummer: P2041



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Land	DE
Adresse	78730 Lauterbach
Baujahr	1885
Zimmerzahl	16
Wohnfläche (ca.)	256 m ²
Nutzfläche (ca.)	178 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	395 m ²
Kaufpreis	248.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1885
Anzahl der Einheiten	1
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Bodenbelag	Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	STANDARD
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
Provision für Käufer	3.57 %
Provision für Verkäufer	3.57 %

Objektbeschreibung:

Dieses Haus von 1885 am Bach vereint gewachsene Struktur, sichtbare Originalsubstanz und Raum zur Weiterentwicklung ? ein Ort für

Menschen, die Lebensqualität bewusst aus Geschichte und eigener Gestaltung schöpfen. Besonders prägend ist das Atelier, ehemals eine eigenständige Gewerbeeinheit. Mit seiner restaurierten Fachwerkwand bewahrt es sichtbare Originalsubstanz und lässt sich bei Bedarf wieder als Gewerbe aktivieren ? eine seltene Kombination aus Rückzug und Öffnung. Die etwa 260 m² Wohnfläche und weitere ca. 180 m² Nutzfläche bieten Spielraum für individuelles Wohnen, Arbeiten und kreatives Leben. Von den aktuellen Eigentümern in Teilen renoviert, bleibt in diesem Haus zugleich bewusst Raum für eigene Entscheidungen. Vieles ist bereits angegangen, einiges darf noch weiterentwickelt werden, um dem Haus seinen eigenen Ausdruck zurückzugeben.

Die Ausstattung unterstreicht den authentischen Charakter und lädt dazu ein, Materialien und Details behutsam weiterzudenken. Die direkte Lage am Bach schafft eine ruhige Atmosphäre, die den Alltag entschleunigt. Ein Haus für Menschen, die nicht glattsanieren, sondern bewahren und weiterbauen möchten.

Energieausweis: wird derzeit erstellt.

Highlights:

? Atelier mit restaurierter Fachwerkwand und möglicher Reaktivierung als Gewerbeeinheit

? Gewachsenes Haus von 1885 mit erhaltener Originalsubstanz

? 16 Zimmer, ca. 260 m² Wohnfläche + ca. 180 m² Nutzfläche

? Zentrale Lage direkt am Bach im Schwarzwald

? Teilweise renoviert, mit Raum für eigene, wertorientierte

Weiterentwicklung

Wenn Sie sich für das Objekt, die bisherigen Maßnahmen oder einer möglichen Nutzung des Ateliers interessieren, ermöglichen wir Ihnen gerne eine persönliche Besichtigung mit ausreichend Zeit für Ihre eigenen Abwägungen.

Lagebeschreibung:

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. Das Einfamilienhaus befindet sich in einer beliebten und sonnigen Lage von Lauterbach, die durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienwohnungen geprägt ist. Die Verkehrsanbindung in Lauterbach ist gut ausgebaut. Die Schramberger Straße ist eine wichtige Verbindung innerhalb der Stadt und ermöglicht einen schnellen Zugang zu den umliegenden Wohngebieten sowie zu den zentralen Einrichtungen der Stadt. Die Bundesstraße B294 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Anbindung an die Städte Schramberg und Wolfach sowie zu überregionalen Verkehrsachsen.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Lauterbach
- > 16 Zimmer

- > 256 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2041



Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut verfügbar. Die Stadt wird von mehreren Buslinien bedient, darunter die Linien 724 und 725, die Lauterbach mit den umliegenden Gemeinden und dem Bahnhof verbinden. Diese Linien bieten regelmäßige Verbindungen und ermöglichen den Bewohnern eine einfache Erreichbarkeit der Nachbarorte sowie der regionalen Zentren. Die Busse sind eine wichtige Alternative für Pendler und Einwohner, die auf das Auto verzichten möchten.

Objektbilder:



Atelier



Esszimmer



Wintergarten



Esszimmer



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Lauterbach
- > 16 Zimmer

- > 256 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2041



Kinderzimmer



Bad OG



Kinderzimmer



Küche



Bad EG



Gewölbekeller

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Lauterbach
- > 16 Zimmer

- > 256 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2041



Außenansicht



Terrasse

> Einfamilienhaus

> Lauterbach

> 16 Zimmer

> 256 m² Wohnfläche

> Objektnummer: P2041



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

> Lauterbach

> 16 Zimmer

> 256 m² Wohnfläche

> Objektnummer: P2041



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