

Ihr neues Zuhause mit viel Potenzial im Schwarzwald



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 78730 Lauterbach
Baujahr: 1964
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 165 m²
Nutzfläche (ca.): 50 m²
Grundstücksfläche (ca.): 948 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 229.000,-

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Lauterbach

> 6 Zimmer

> 165 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 3015



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	78730 Lauterbach
Baujahr	1964
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	165 m²
Nutzfläche (ca.)	50 m²
Grundstücksfläche (ca.)	948 m²
Kaufpreis	229.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	283,50 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	02.12.2025
Energieausweis gültig bis	02.12.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	283.5 kWh / (m²*a)
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1964
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Rollladen	ja
Dachboden	ja

Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3.57 %
Provision für Verkäufer	3.57 %

> Einfamilienhaus

> Lauterbach

> 6 Zimmer

> 165 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 3015



Objektbeschreibung:

In Lauterbach im Schwarzwald erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus mit großzügigen Platzverhältnissen, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem weitläufigen Grundstück von 948 m². Mit rund 165 m² Wohnfläche bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, die ein Zuhause mit Freiraum, Entwicklungsmöglichkeiten und naturnahem Wohnkomfort suchen.

Bereits die durchdachte Raumaufteilung und die zwei separaten Hauseingänge eröffnen vielfältige Nutzungsperspektiven. Große Fensterflächen sorgen in vielen Bereichen des Hauses für angenehme Lichtverhältnisse und schaffen eine freundliche, einladende Wohnatmosphäre.

Das Herzstück des Hauses befindet sich im Obergeschoss. Hier lädt das helle und großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum großen Sonnenbalkon zum Verweilen ein. Die Küche verfügt über eine Einbauküche und direkten Zugang zur Terrasse. Das Schlafzimmer bietet ebenfalls einen Balkonzugang, während ein weiteres Zimmer flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden kann. Komplettiert wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC sowie ein separates Gäste-WC.

Im Erdgeschoss stehen zwei weitere Zimmer, eine Küche, ein WC, eine Waschküche sowie ein zusätzlicher Abstellraum zur Verfügung. Letzterer bietet darüber hinaus interessantes Ausbaupotenzial z. B. als Hobbyraum. Ergänzt wird das großzügige Raumangebot durch ein großes Dachstudio und ein weiteres Zimmer im Dachgeschoss.

Der Garten, die Terrasse, der überdachte Freisitz und der große Sonnenbalkon schaffen ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und gesellige Momente mit Familie und Freunden. Ob Spielen, Gärtnern oder einfach die Ruhe des Schwarzwalds genießen? hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen.

Das im Jahr 1964 erbaute Haus befindet sich in gepflegtem Zustand. Einzelne Bereiche entsprechen nicht mehr den heutigen Ausstattungsstandards und bieten neuen Eigentümern die Chance, eigene Wohnideen und Modernisierungswünsche zu verwirklichen. Wenn Sie ein solides Familienhaus mit großzügigem Platzangebot und Potenzial zur individuellen Gestaltung suchen, freuen wir uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen.

Highlights

- Großzügiges Raumangebot mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- ca. 165 m² Wohnfläche auf 948 m² Grundstück
- Zwei Hauseingänge und flexible Raumaufteilung
- Helles Wohnambiente durch große Fensterflächen
- Großer Sonnenbalkon, Terrasse und überdachter Freisitz
- Großes Dachstudio sowie zusätzliche Räume im Erdgeschoss
- Gepflegter Zustand mit Potenzial für individuelle Modernisierungen
- Ideal für Familien sowie Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Ausstattung:

Erdgeschoss:

2 Hauseingänge
Flur/Treppenhaus
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Küche
sep. WC
Keller
Heizkeller
Waschküche
Terrasse/überdachter Freisitz

1. Obergeschoss:
Diele/Flur
Wohnzimmer
Küche m. Einbauküche
Schlafzimmer
Zimmer (Kind, Gast, Büro)
Badezimmer
sep. WC
Balkon/Terrasse

Dachgeschoss:
gr. Zimmer m. Waschecken
Bühne/Stauraum

Wohnfläche ca. 165 m², Grundstücksgröße: 948 m²

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 Haus befindet sich in einer sonnigen Lage von Lauterbach. Die Verkehrsanbindung in Lauterbach ist gut ausgebaut. Die Bundesstraße B294 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Anbindung an die Städte Schramberg und Wolfach sowie zu überregionalen Verkehrsachsen.

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.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Lauterbach
- > 6 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3015



Sonstiges:

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 02.12.2025
Endenergiebedarf Wärme: 283.5 kWh/(m²a)
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Oel
Energieeffizienzklasse: H
Baujahr: 1964

Objektbilder:



Außenansicht



Außenansicht



Panorama



Wohnzimmer



Küche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Lauterbach
- > 6 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3015



Schlafzimmer



Flur



Zimmer



Zimmer



Badezimmer

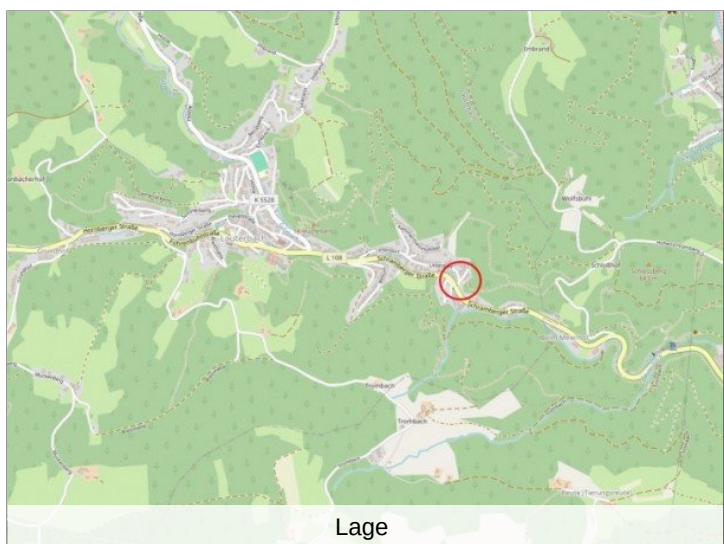
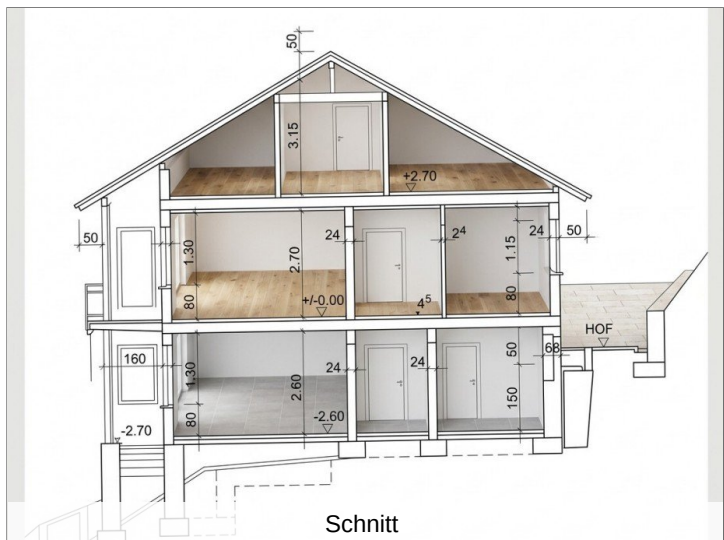


Zimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Lauterbach
- > 6 Zimmer

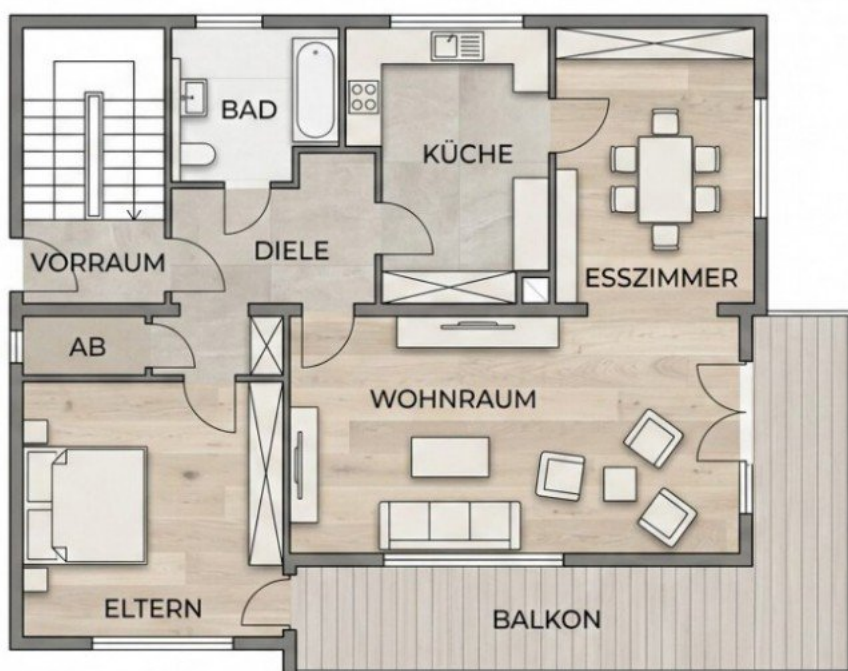
- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3015



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Lauterbach
- > 6 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3015

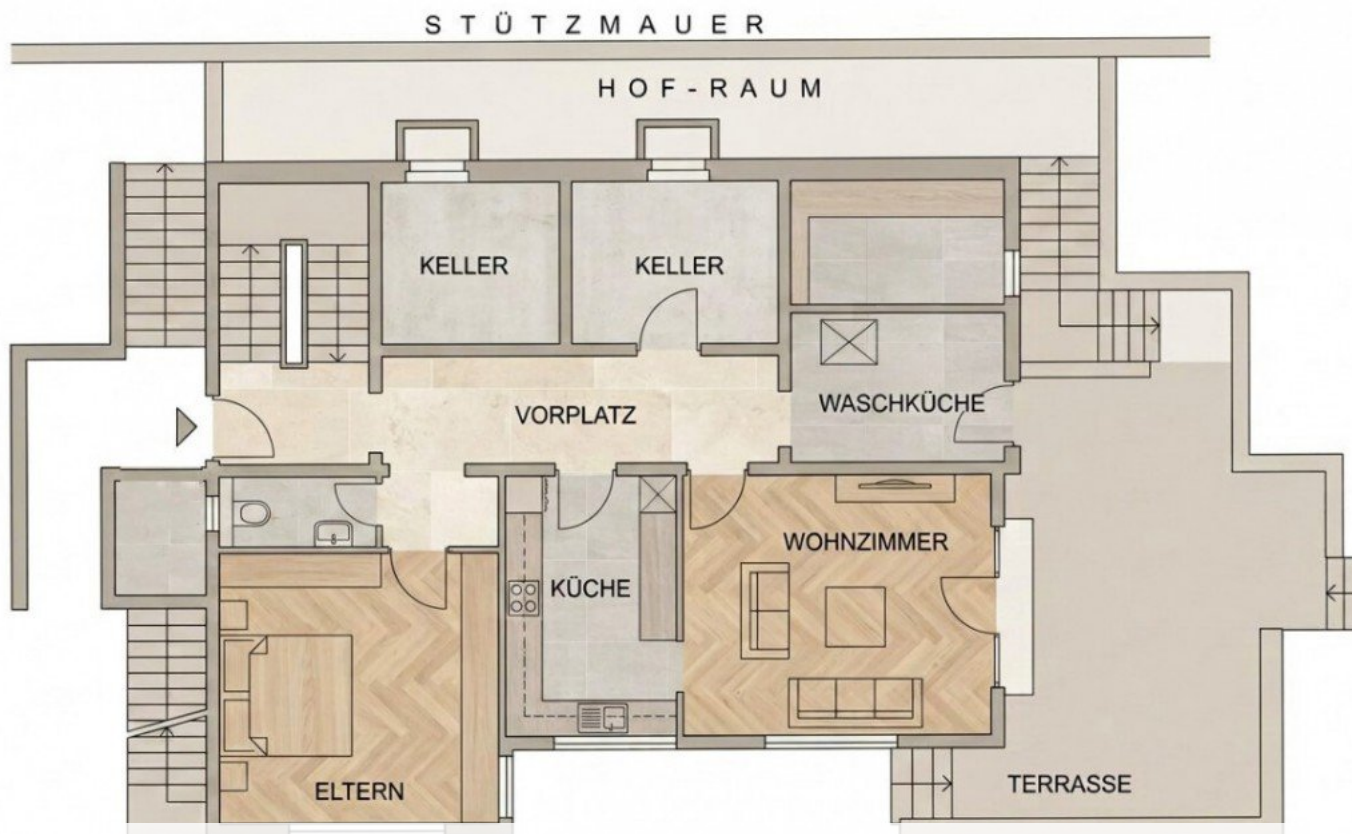


Grundriss Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Lauterbach
- > 6 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3015

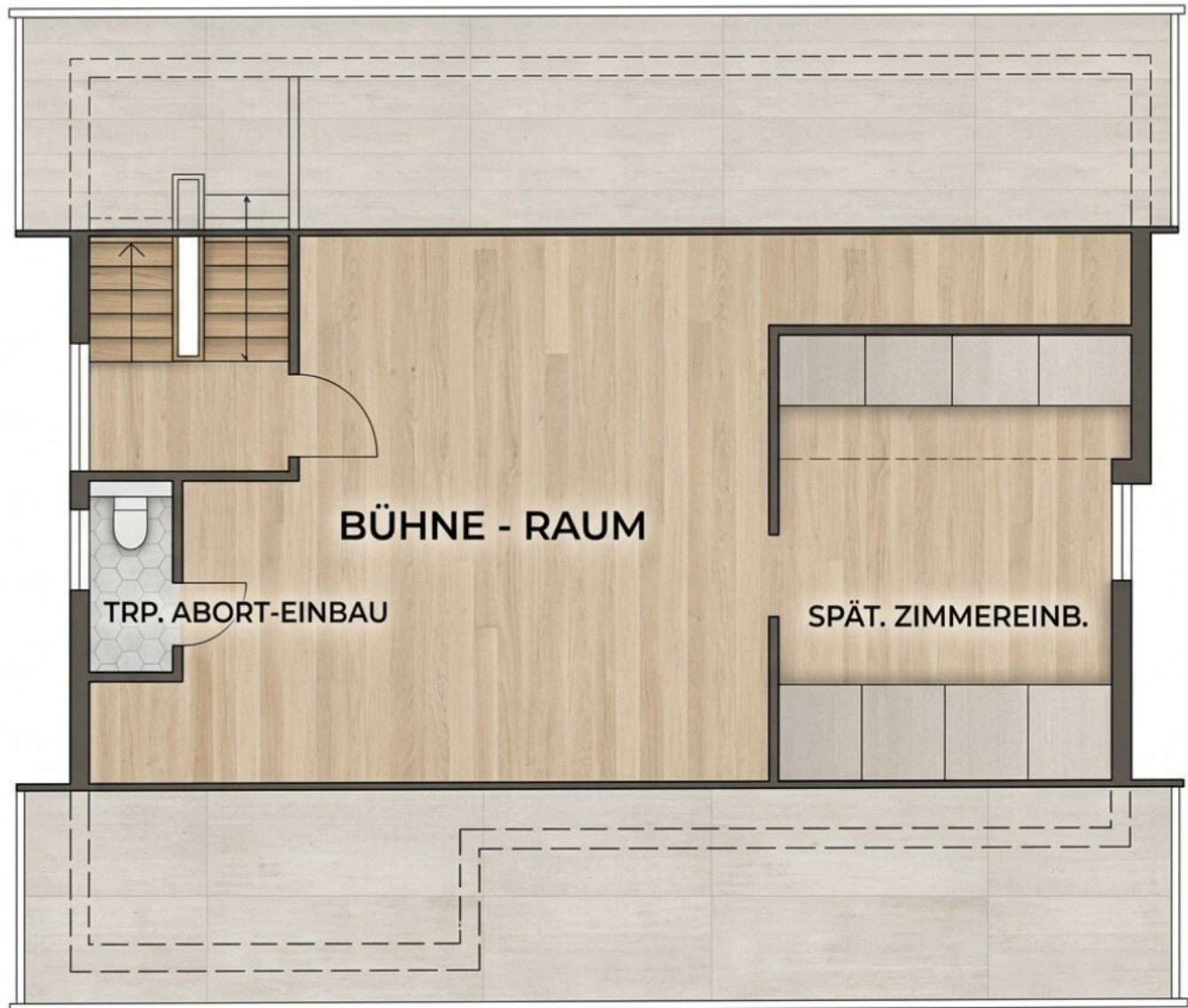


Grundriss Untergeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Lauterbach
- > 6 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3015



Grundriss Dachgeschoss

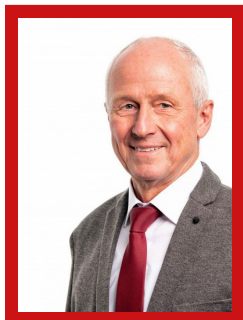
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Lauterbach
- > 6 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3015



Ansprechpartner:



Ulrich Dinger

Telefon: 07422-9496750

E-Mail: ulrich.dinger@spittel-bau.de

Mo. - Fr. 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

Firmendaten:

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**

Ihre Notizen:

> Einfamilienhaus

> Lauterbach

> 6 Zimmer

> 165 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 3015



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

> 6 Zimmer

> 165 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 3015



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