

## Liebhaberobjekt sucht neuen Eigentümer!



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Land: DE

Adresse: 77709 Wolfach

Baujahr: 1820

Letzte Modernisierung: 2016

Zimmerzahl: 7

Wohnfläche (ca.): 120 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 40 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 900 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis  
€ 149.000,-**

**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

> Wolfach

> 7 Zimmer

> 120 m² Wohnfläche

> Objektnummer: P2049



## Objekteckdaten:

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| Objektart                    | Einfamilienhaus     |
| Land                         | DE                  |
| Adresse                      | 77709 Wolfach       |
| Baujahr                      | 1820                |
| Letzte Modernisierung        | 2016                |
| Zimmerzahl                   | 7                   |
| Wohnfläche (ca.)             | 120 m²              |
| Nutzfläche (ca.)             | 40 m²               |
| Grundstücksfläche (ca.)      | 900 m²              |
| Kaufpreis                    | 149.000,- €         |
| Anzahl Etagen                | 2                   |
| Aufzug                       | Personenaufzug      |
| Terrasse                     | ja                  |
| Garage                       | ja                  |
| Anzahl Stellplätze           | 2                   |
| Freiplatz                    | Anzahl 1            |
| Garage                       | Anzahl 1            |
| Energieausweis               | Bedarfsausweis      |
| Wesentlicher Energieträger   | Holz                |
| Endenergiebedarf             | 381,54 kWh / (m²*a) |
| Energieausweis Ausstelldatum | 01.06.2026          |
| Energieausweis gültig bis    | 31.05.2036          |
| Energieausweis Jahrgang      | ab dem 1.5.2014     |
| Energieausweis Wärmewert     | 381.54 kWh / (m²*a) |
| Energieausweis Werteklasse   | H                   |
| Energieausweis Baujahr       | 1820                |
| Energieausweis Gebäudeart    | Wohngebäude         |
| Anzahl der Einheiten         | 1                   |
| Unterkellert                 | ja                  |
| Schlafzimmer                 | 3                   |
| Badezimmer                   | 1                   |
| Küche                        | Einbauküche         |
| Bodenbelag                   | Dielen              |
| Kamin                        | ja                  |
| Heizung                      | Zentralheizung      |

|                         |                                  |
|-------------------------|----------------------------------|
| Befeuerung              | Holz und Hackschnitzel           |
| möbliert                | teil möbliert                    |
| Ausstattung             | STANDARD                         |
| Dachboden               | ja                               |
| Gäste-WC                | ja                               |
| Zustand                 | teil / vollrenovierungsbedürftig |
| bezugsfrei ab           | 01.08.2026                       |
| Provision für Käufer    | 3.57 %                           |
| Provision für Verkäufer | 3.57 %                           |

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Wolfach

> 7 Zimmer

> 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: P2049



## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein charmantes Anwesen in einem idyllischen Seitental zwischen Wolfach und Schiltach. Dieses historische Wohnhaus, ursprünglich aus dem Jahr 1820, wurde 1966 umfassend erneuert und umgebaut. Es bietet auf einer großzügigen Grundstücksfläche von 900 m<sup>2</sup> Ruhe und Abgeschiedenheit.

Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer, zwei Küchen, drei WCs und ein , im Jahr 2016, altersgerecht modernisiertes Badezimmer. Ein Treppenlift, installiert im Jahr 2024, sorgt für zusätzlichen Komfort. Zur Wasserversorgung gibt es eine eigene Quelle, während für das Abwasser eine gemeinsame Klärgrube mit dem Nachbarhaus genutzt wird.

Einige Renovierungsarbeiten stehen noch aus, doch mit handwerklichem Geschick und Kreativität können Sie dieses Haus in Ihr persönliches Traumdomizil verwandeln. Nutzen Sie die Gelegenheit, abseits des großen Trubels ein neues Zuhause oder ein idyllisches Wochenendrefugium zu schaffen.

## Ausstattung:

UG: Zimmer  
Küche  
Altersgerechtes Bad  
Keller  
Stall  
EG:  
Küche  
4 Zimmer  
WC  
DG:  
2 Zimmer  
WC  
Bühne / Werkstatt

## Lagebeschreibung:

St. Roman  
Das Bergdorf St. Roman ist ein gern besuchter Ausflugs- und Wallfahrtsort. Dem Kirchenpatron St. Roman wird nachgesagt, heiratswilligen Mädchen beim Finden eines Mannes helfen zu können. So zog es schon immer viele junge und auch ältere Mädchen am 9. August, dem Patroziniumstag, in die kleine Bergkirche. Sie alle vertrauten auf die Richtigkeit des alten Wallfahrerspruchs: ?Suchst Du einen Mann, wallfahr nach St. Roman.?  
Die heutigen Besucher des Ortes kommen aus anderen Gründen. Ein Wellness-Hotel, gastfreundliche Bauernhöfe, die vielfältigen Aktivmöglichkeiten durch die unberührte Natur und die Schönheit der Landschaft sorgen für ungebrochene Anziehungskraft.  
Die jetzige Kirche wurde 1922 umgebaut und erweitert, der Turm datiert von 1902. Ältestes Bauteil ist ein gotisches Sakramenthäuschen von

1481. An der Kirchendecke sind die Hofzeichen der St. Romaner Bauern angebracht, die beim Bau durch Mitarbeit und Spanndienste geholfen haben. An der Außenwand steht der Grabstein des Heubacher Försters Josef Anton Fürst, den der Haslacher Volksschriftsteller Heinrich Hansjakob als ?Fürst vom Teufelstein? literarisch verewigt hat. Durch St. Roman führt auch der ?kleine? Hansjakobweg, eine Rundwanderstrecke, die in drei Tagesetappen zu Schauplätzen Hansjakobscher Geschichten im oberen Kinzig- und Wolfstal führt. Der ?große? Hansjakobweg erschließt in fünf Tageswanderungen das mittlere Kinzigtal, das Harmersbachtal und die Landschaft bis zum Geisberg.

Quelle:

<https://www.wolfach.info/sehen-und-erleben/sehenswuerdigkeiten/stadt-ta-lortsteil-kinzigal/bergdorf-st-roman>

## Objektbilder:



Außenansicht



Außenansicht

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wolfach
- > 7 Zimmer

- > 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: P2049



Außenansicht



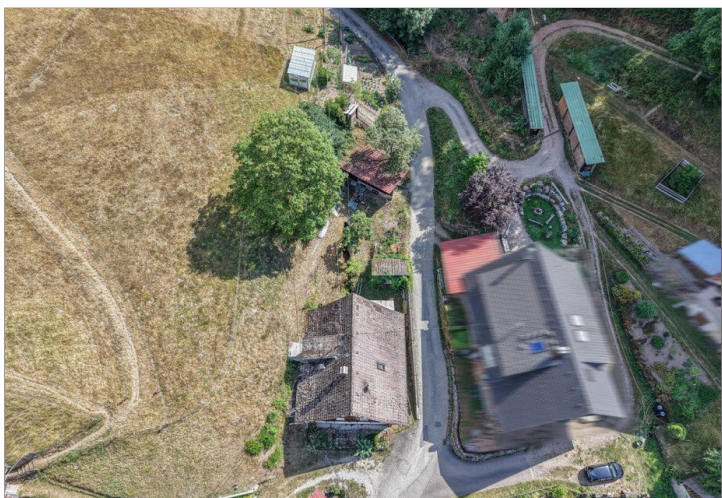
Stube



Außenansicht



Stube



Draufsicht



Stube

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wolfach
- > 7 Zimmer

- > 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: P2049



Küche EG



Badezimmer



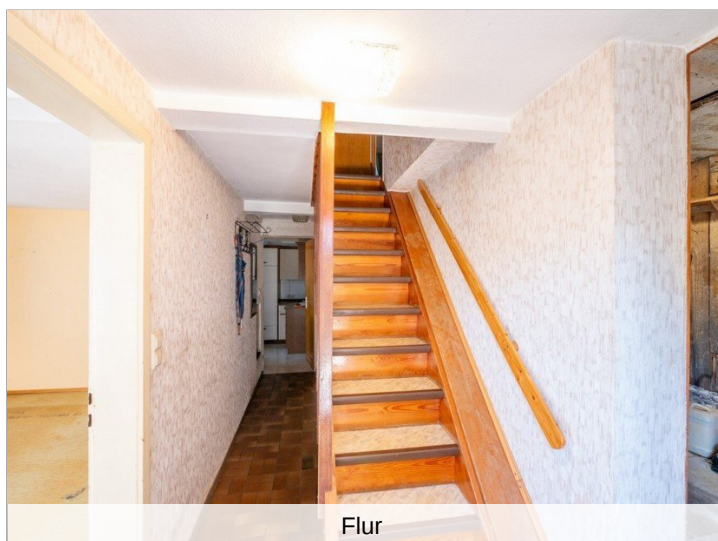
Küche OG



Badezimmer



Küche OG



Flur

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wolfach
- > 7 Zimmer

- > 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: P2049



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer EG



Zimmer DG



Zimmer OG



Werkstatt

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wolfach
- > 7 Zimmer

- > 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: P2049



Lage



Zufahrt



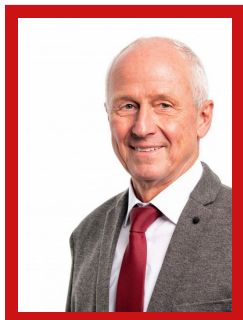
Außenansicht



Schuppen

# Eckdaten

- > 120 m² Wohnfläche  
> Objektnummer: P2049

**Firmendaten:**

Mo. - Fr. 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

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

**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

> Wolfach

> 7 Zimmer

> 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: P2049



## 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

> Wolfach

> 7 Zimmer

> 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: P2049



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)