

EXPOSÉ

OFFENE BESICHTIGUNG am 24.07.2026 von  
11:00-14:00 Uhr!



**ECKDATEN**

- Objektart: Einfamilienhaus
- Adresse: 78730 Lauterbach
- Baujahr: 1964
- Zimmerzahl: 6
- Wohnfläche (ca.): 165 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche (ca.): 50 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche (ca.): 948 m<sup>2</sup>
- Anzahl Etagen: 2
- Balkon: ja

**Kaufpreis**  
**€ 287.500,-**

**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

# Eckdaten

> Einfamilienhaus  
> Lauterbach  
> 6 Zimmer

> 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 3015



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	78730 Lauterbach
Baujahr	1964
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	165 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	948 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	287.500,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	283,50 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	02.12.2025
Energieausweis gültig bis	02.12.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	283.5 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1964
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3015



## Objektbeschreibung:

Das sehr gepflegte und großzügige Einfamilienhaus kann sofort und ohne größere Renovierungsmaßnahmen bezogen werden. Es eignet sich ideal für eine Familie mit mehreren Kindern. Die insgesamt sechs Zimmer sind großzügig und gut aufgeteilt. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Zimmer mit 17 und 18 m<sup>2</sup>, eine Küche und ein WC. Auf dieser Ebene gibt es außerdem einen Keller, einen Heizkeller und eine Waschküche. Im ersten Obergeschoss befinden sich ein sehr großes Wohnzimmer (29 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum Sonnenbalkon, eine Küche mit Einbauküche und allen elektrischen Geräten sowie ein Zugang zur Terrasse. Ein weiteres Zimmer (für Kinder, Gäste, als Büro etc.), das Elternschlafzimmer, ein schönes Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken, eine Diele und ein separates WC vervollständigen diese Wohnebene. Im gut isolierten Dachgeschoss gibt es ein weiteres großzügiges Zimmer und viel Stauraum. Das Haus besticht außerdem durch seine Helligkeit, die durch die vielen und großen Fenster und Fensterbereiche entsteht, sowie durch seine sehr praktische Aufteilung. Insgesamt bietet das Haus eine Wohnfläche von 165 m<sup>2</sup> zzgl. Nutzfläche und ein schön angelegtes Grundstück mit 948 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 1964 erbaute Objekt wurde stets gepflegt und alle notwendigen Maßnahmen wurden umgehend von den Eigentümern umgesetzt. Das Haus wird mit einer Öl-Zentralheizung beheizt. Das Fassungsvermögen der Öltanks beträgt 5.000 Liter. Der Jahresverbrauch liegt laut Auskunft der Verkäufer bei ca. 1.500 Litern Heizöl. Das schöne Haus steht leer, kann kurzfristig besichtigt werden und bei Kauf zeitnah übernommen und bezogen werden.

Am Freitag, den 24.07.2026 führen wir eine offene Besichtigung im Objekt durch. Terminabsprache bitte vorab mit Herrn Dinger 07422-949 67-50 // ud@spittel-bau.de

## 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. Waschbecken  
Bühne/Stauraum

Wohnfläche ca. 165 m<sup>2</sup>, Grundstücksgröße: 948 m<sup>2</sup>

## 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. 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.

## Sonstiges:

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 02.12.2025  
Endenergiebedarf Wärme: 283.5 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Oel  
Energieeffizienzklasse: H  
Baujahr: 1964

Beim Kauf der nachfolgend angebotenen Immobilie beträgt der monatliche Aufwand 918,76 € bei einem Kaufpreis von 287.500,00 €

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Lauterbach
- > 6 Zimmer

- > 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3015



+ Notar u. Gerichtskosten 4.312,50 ?  
+ Grunderwerbsteuer 14.375,00 ?  
+ Maklerprovision 10.263,75 ?  
+ sonstige Kosten 0,00 ?  
Gesamtkosten 316.451,25 ?

- 33,00% Eigenkapital 104.428,91 ?

Fremdmittelbedarf 212.022,34 ?

bei einem Zinssatz von 3,4 % (effektiver Jahreszins gemäß PangV 3,45%)  
und 1,8% 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: 13.11.2025

## Objektbilder:



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Wohnzimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Lauterbach
- > 6 Zimmer

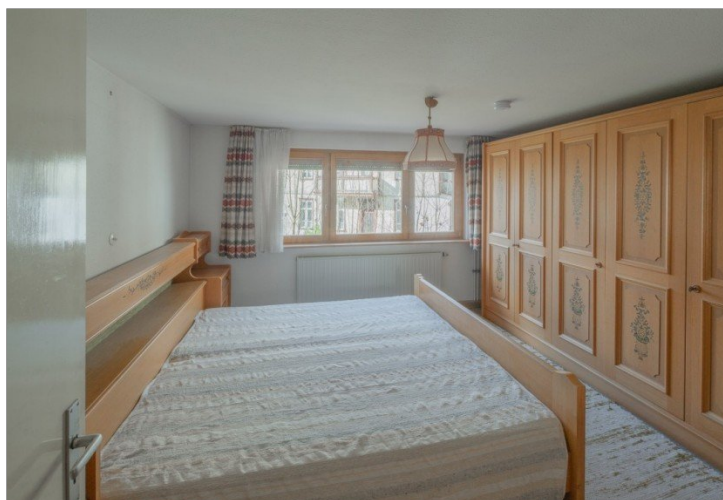
- > 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3015



Küche



Badezimmer



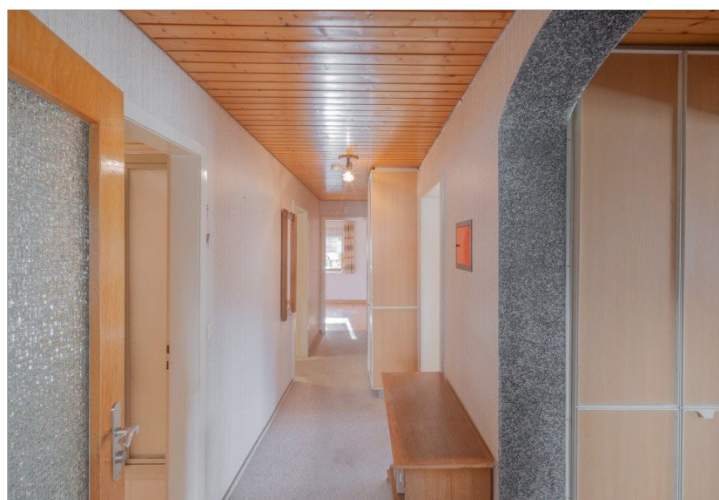
Schlafzimmer



Balkon



Zimmer



Flur

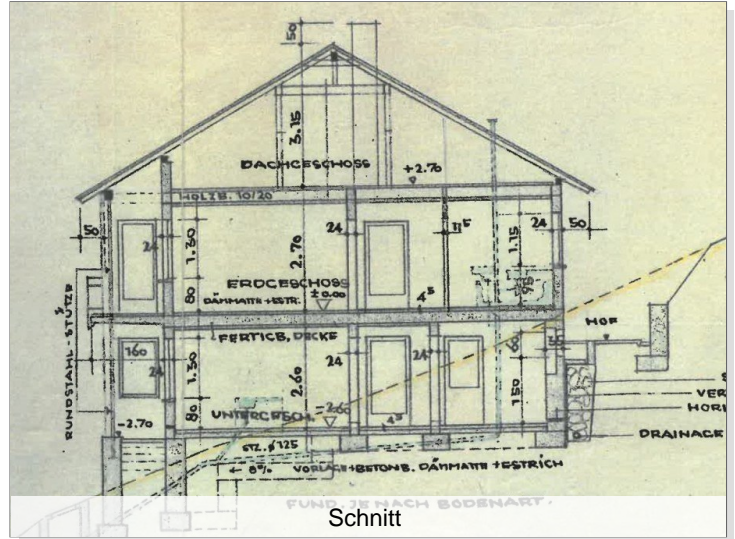
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Lauterbach
- > 6 Zimmer

- > 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3015



Zimmer



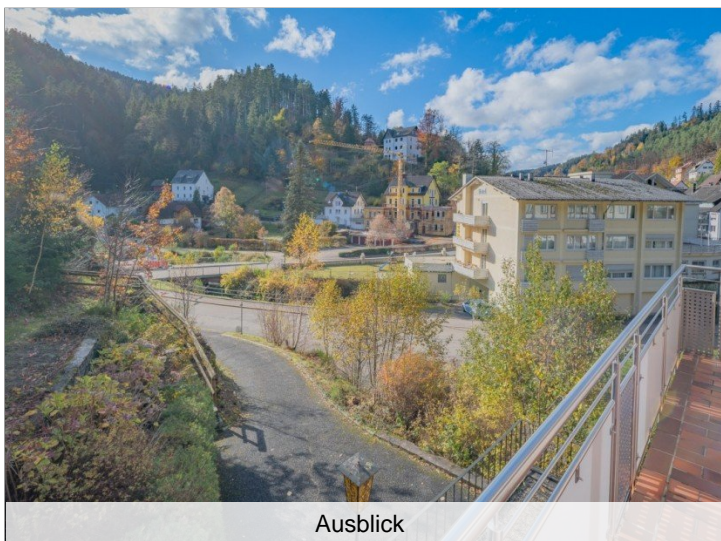
Schnitt



Zimmer



Lage

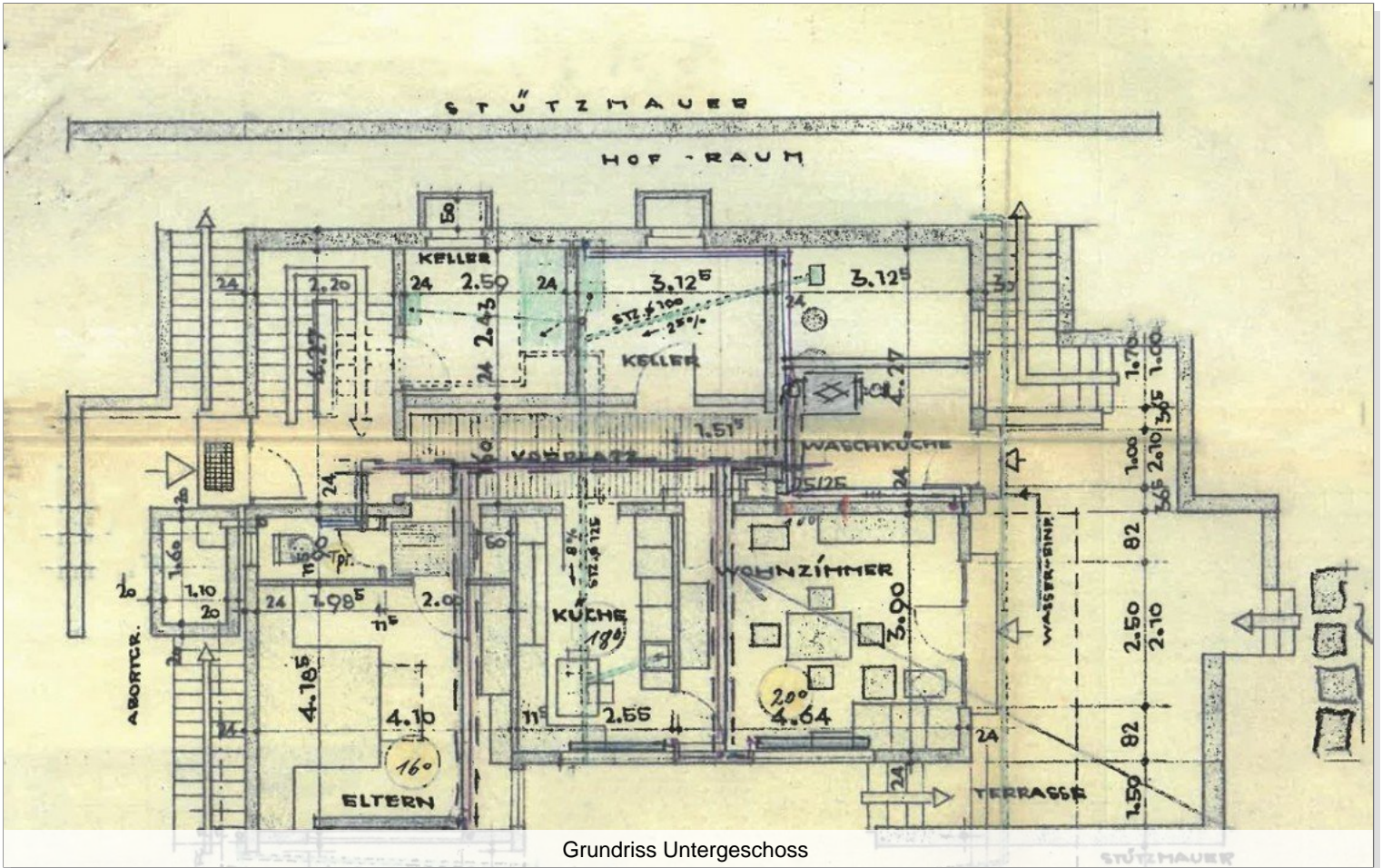


Ausblick

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Lauterbach
- > 6 Zimmer

- > 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3015



Grundriss Untergeschoss

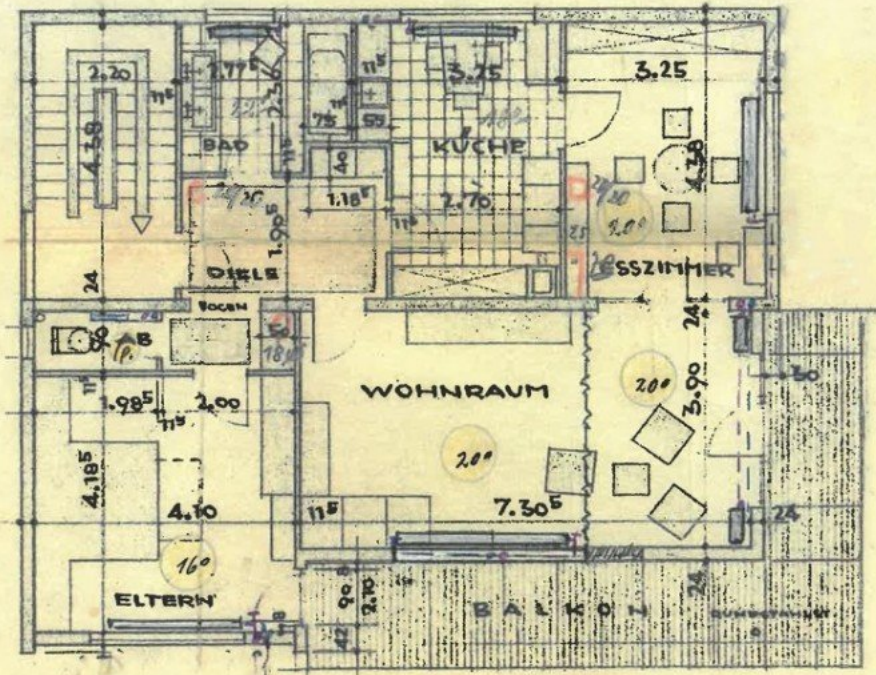
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Lauterbach
- > 6 Zimmer

- > 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3015



• GRUNDRISS • ERDGESCHOSS •  
• M. 1:100 •

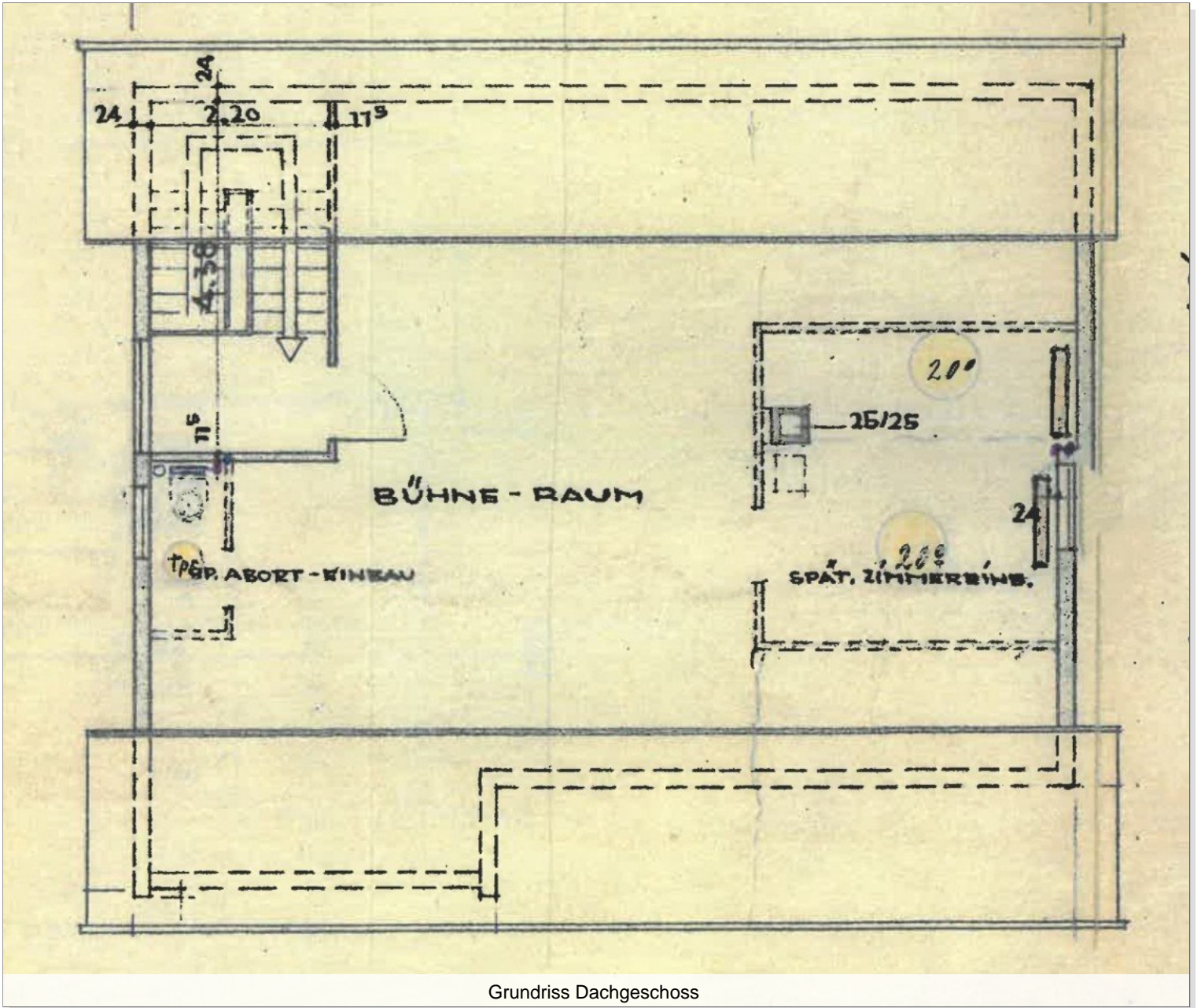


Grundriss Erdgeschoss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Lauterbach
- > 6 Zimmer

- > 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3015



Grundriss Dachgeschoss



> Einfamilienhaus

> Lauterbach

> 6 Zimmer

> 165 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](http://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)