

EXPOSÉ

Traumhaftes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und tollem Garten zu verkaufen!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Land: DE
Adresse: 78144 Tennenbronn
Baujahr: 1991
Letzte Modernisierung: 2017
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 217 m²
Nutzfläche (ca.): 67 m²
Grundstücksfläche (ca.): 830 m²

Kaufpreis
€ 598.000,-

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Tennenbronn
- > 8 Zimmer

- > 217 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2825



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Land	DE
Adresse	78144 Tennenbronn
Baujahr	1991
Letzte Modernisierung	2017
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	217 m ²
Nutzfläche (ca.)	67 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	830 m ²
Kaufpreis	598.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	94,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	20.11.2023
Energieausweis gültig bis	20.11.2033
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	94.3 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1991
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Parkett
Kamin	ja

Heizung	Zentralheizung
Sauna	ja
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Wintergarten	ja
Abstellraum	ja
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	2.98 %
Provision für Verkäufer	2.98 %

- > Einfamilienhaus
- > Tennenbronn
- > 8 Zimmer

- > 217 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2825



Objektbeschreibung:

Dieses 1991 erbaute Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und schönem Wintergarten könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Es bietet auf 217m² Wohnfläche viel Platz für Ihre große Familie, sowohl im Innenbereich, als auch im wunderschön gepflegten und großen Garten. Das Haus befindet sich auf einem 830m² großen Grundstück und erstreckt sich über insgesamt drei Geschosse. Die Einliegerwohnung im Untergeschoss kann problemlos abgetrennt werden und ist durch einen separaten Eingang eigenständig begehbar. Doch lassen Sie uns hineingehen. Im Erdgeschoss betreten wir den Vorraum, welcher ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet. Rechter Hand finden wir das erste der 3 möglichen Kinderzimmer oder eventuell Ihr neues Arbeitszimmer. Links befindet sich ein Gäste- WC. Über den Flur gelangen wir in Ihren neuen Hauptwohnbereich. Geradeaus gelangen wir in Ihre neue Küche. Diese bietet alle Gerätschaften, die Sie zum Zaubern Ihrer Speisen benötigen. Genießen Sie Ihr perfektes Dinner im direkt angrenzenden Esszimmer mit herrlichem Blick in die Weiten des Schwarzwaldes. Im Sommer können Sie dies auch auf Ihrem neuen, großen Sonnenbalkon genießen, welchen Sie ebenfalls über das Esszimmer erreichen. Vom Esszimmer gelangen wir in Ihr großes Wohnzimmer mit offenem Kamin und angrenzendem Wintergarten. Das Ess- und Wohnzimmer können Sie durch eine praktische Schiebetür voneinander abtrennen oder Sie lassen diese geöffnet und genießen die Großzügigkeit Ihres neuen, familiären Zentrums. Dies verspricht gemütliche Stunden am Kaminofen oder lädt zu einem guten Buch in Ihrem neuen Wintergarten ein. Egal ob Sonnenschein oder Regen, hier können Sie Ihre Gedanken schweifen lassen und den Blick in die Hügel des Schwarzwaldes genießen. Vom Wohnzimmer aus gelangen wir in den Flur und erreichen über das Treppenhaus das Dach- und Untergeschoss.

Lassen Sie uns zuerst nach oben ins Dachgeschoss gehen. Wir betreten den großzügigen Flur und gelangen in wenigen Schritten auf die Galerie. Hier haben Sie einen wunderschönen Blick hinunter in Ihren Wintergarten. Rechts des Treppenaufgangs gelangen wir in Ihr neues Tageslichtbad. Zwei Waschbecken bieten genügend Platz, um in den neuen Tag zu starten. Die vorhandene Badewanne lädt ein, ein warmes Bad zu nehmen. Im Bad befindet sich auch eine Toilette. Einen Raum weiter könnte Ihr 2. Kinderzimmer entstehen. Der helle und freundliche Raum bietet Platz für alles, was in eine Kinderwohlfühloase gehört. Gegenüber befindet sich ein weiterer, großzügiger Raum, Ihr neues Schlafzimmer. Hier findet ein großer Kleiderschrank, sowie ein großes Bett genügend Platz. Zurück über den Flur erreichen wir rechter Hand einen Vorraum in welchem sich Platz für einen Schrank oder eine weitere Garderobe befindet. Besonders praktisch ist das hier befindliche, zusätzliche Badezimmer mit einem Waschbecken, Dusche und WC. So können morgens alle Familienmitglieder ohne lange Wartezeit stressfrei in den Tag starten. Einen Raum weiter, befindet sich das 3. Kinderzimmer.

Zurück über das Treppenhaus gelangen wir über das Erdgeschoss in das Untergeschoss Ihres neuen Zuhauses. Hier befinden sich mehrere

Vorrats- und Kellerräume, die Heizung und Ihre neue Sauna. Ebenfalls im Untergeschoss befindet sich die Einliegerwohnung. Diese ist über das Treppenhaus, sowie über den separaten Außeneingang zugänglich. Durch die abschließbare Kellertüre ist es möglich, die Einliegerwohnung abzutrennen und separat zu vermieten. Die Einliegerwohnung bietet auf ca. 56m² genügend Platz für 1-2 Personen. Sie verfügt über ein schönes und freundliches Schlafzimmer, ein geräumiges und helles Wohnzimmer, eine großzügige Essküche und ein Bad mit und WC. Neben einer Garage für Ihren Pkw, gibt es einen zusätzlichen Stellplatz. Zudem finden die Fahrzeuge Ihrer Gäste Platz auf dem Hof. Haben wir mit dieser tollen Immobilie Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Ausstattung:

Hauptwohnung:

Erdgeschoss:

- Küche
- Esszimmer
- großzügiges Wohnzimmer mit Wintergarten und offenem Kamin
- Kinderzimmer/ Arbeitszimmer
- Gäste WC
- Diele/ Flur
- großer Balkon

Dachgeschoss:

- Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- Bad mit 2 Waschbecken, Badewanne und WC
- Bad mit 1 Waschbecken, Dusche und WC
- Galerie

Untergeschoss:

Einliegerwohnung:

- Essküche mit Zugang zur Terrasse
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Bad mit Dusche und WC
- Terrasse
- Geräteraum mit Sauna
- Vorratsraum
- Heizraum
- Hauswirtschaftsraum
- Garage

Lagebeschreibung:

Der Luftkurort Tennenbronn liegt mit seinen 3500 Einwohnern auf einer Höhe von 460 - 930 Meter über dem Meeresspiegel. Tennenbronn hat sich die Strukturen eines idyllischen Schwarzwaldorfes erhalten, in welchem sich die Menschen in Vereinen engagieren und eine lebendige Gemeinschaft, Gastfreundschaft, Tradition und Brauchtum intensiv gepflegt werden. Das kulturelle Leben wird bestimmt durch die zahlreichen Veranstaltungen der über vierzig, aktiven Vereine. Sei es an

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Tennenbronn
- > 8 Zimmer

- > 217 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2825



der Fasnet, wenn die Narren durch den Ort ziehen oder bei einem der legendären Waldfeste, bei denen alte Bräuche und Handwerkstechniken vorgeführt werden. Die Region um Tennenbronn ist auch ein ideales Revier für Wanderungen, Nordic-Walking und Mountainbike-Ausflüge. Im Winter werden Loipen von 3 bis 19 Kilometern Länge gespurt, ein Rodelhang bringt für Groß und Klein jede Menge Spaß und die ersten Schwünge auf Ski oder Snowboard lassen sich am kleinen Skilift bestens üben. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Tennenbronn mit herrlichem Blick in den Schwarzwald.

Sonstiges:

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 20.11.2023
Endenergieverbrauch Wärme: 94.3 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser
Energieeffizienzklasse: C
Baujahr: 1991

Beim Kauf der nachfolgend angebotenen Immobilie beträgt der monatliche Aufwand: 2.352,79 Euro

bei einem Kaufpreis von 598.000,00 Euro
+ Notar u. Gerichtskosten 8.970,00 Euro
+ Grunderwerbsteuer 29.900,00 Euro
+ Maklerprovision 17.820,40 Euro
+ sonstige Kosten 0,00 Euro
Gesamtkosten 654.690,40 Euro

- 25,00% Eigenkapital 163.672,60 Euro

Fremdmittelbedarf 491.017,80 Euro

bei einem Zinssatz von 4,0 % (effektiver Jahreszins gemäß PangV 4,07 %) und 1,75% 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: 09.04.2026

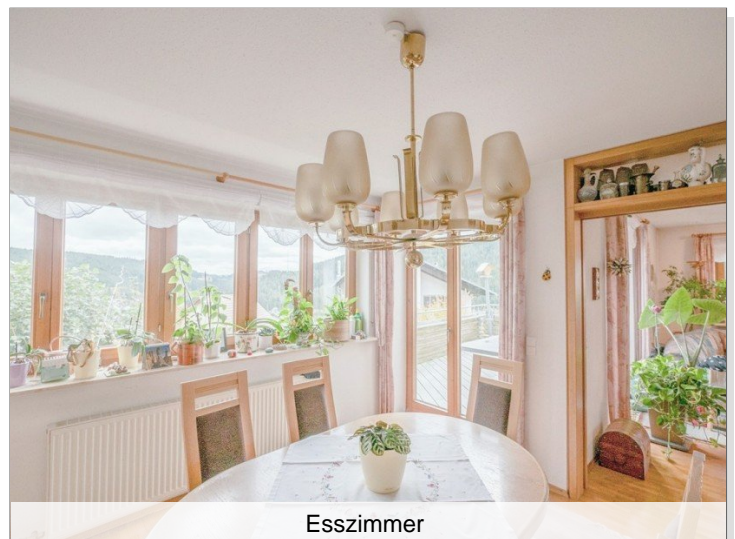
Objektbilder:



Außenansicht



Außenansicht



Esszimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Tennenbronn
- > 8 Zimmer

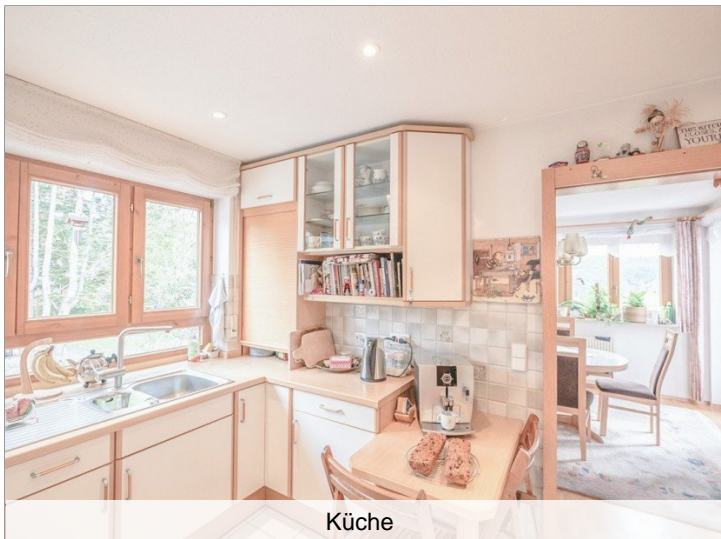
- > 217 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2825



Küche



Wohnzimmer



Küche



Wohnzimmer/ Wintergarten



Wohnzimmer



Wintergarten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Tennenbronn
- > 8 Zimmer

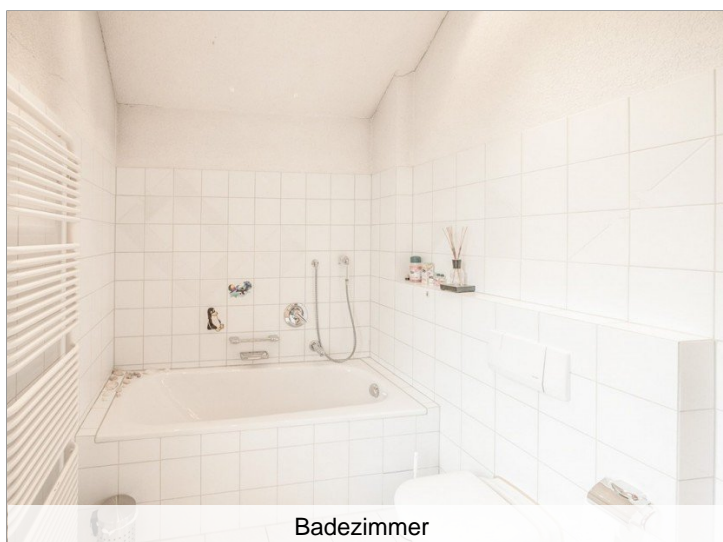
- > 217 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2825



Arbeitszimmer



Galerie DG



Badezimmer



Sauna



Schlafzimmer



Garten mit Teich

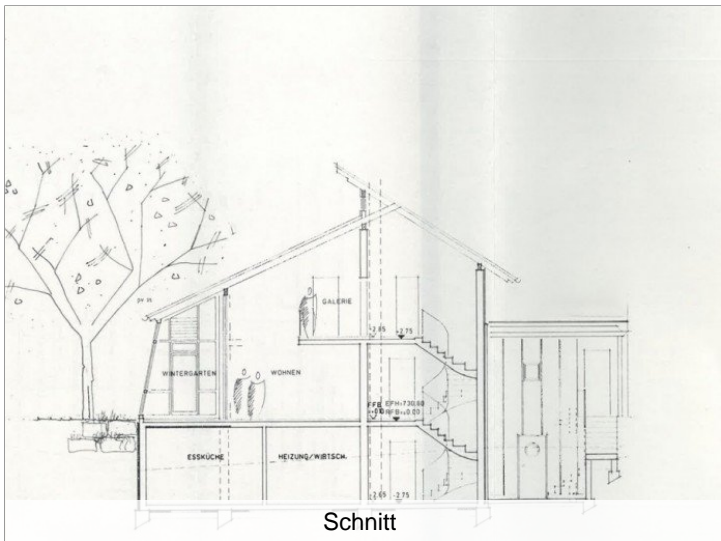
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Tennenbronn
- > 8 Zimmer

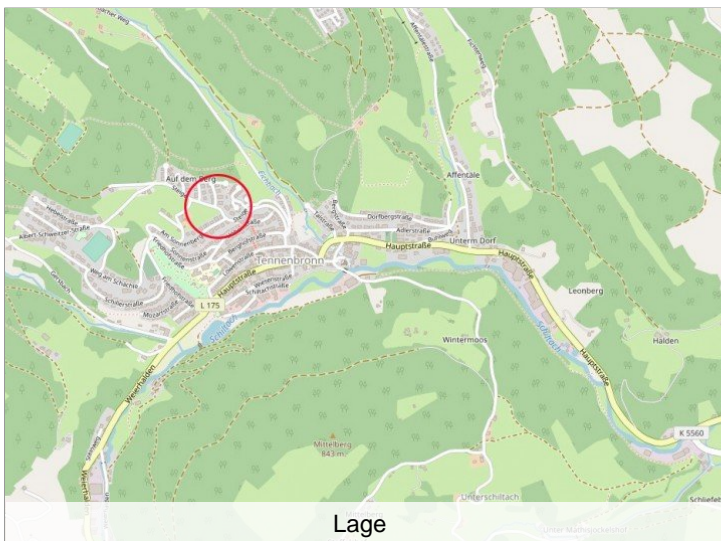
- > 217 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2825



Garten



Schnitt

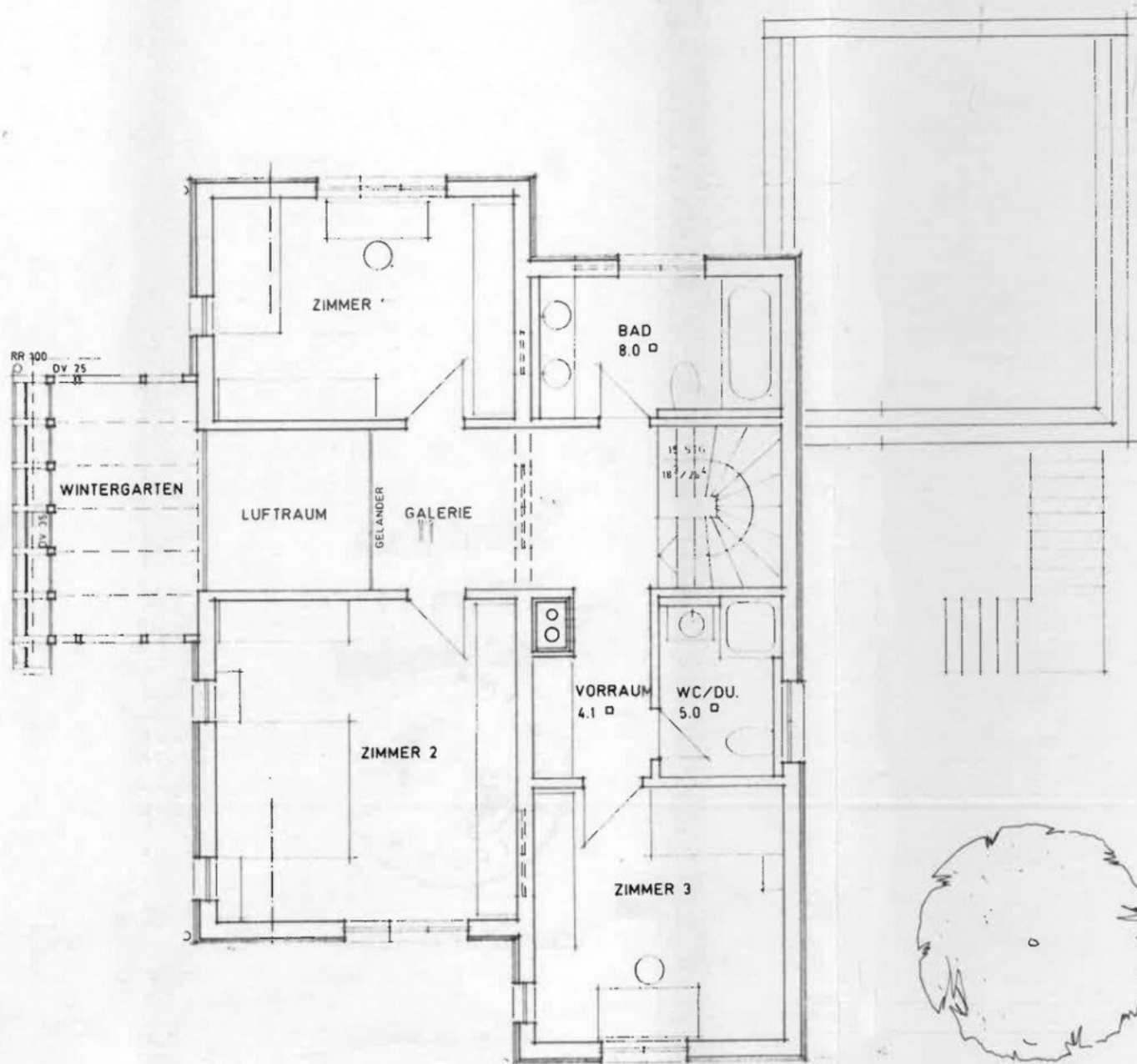


Lage

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Tennenbronn
- > 8 Zimmer

- > 217 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2825

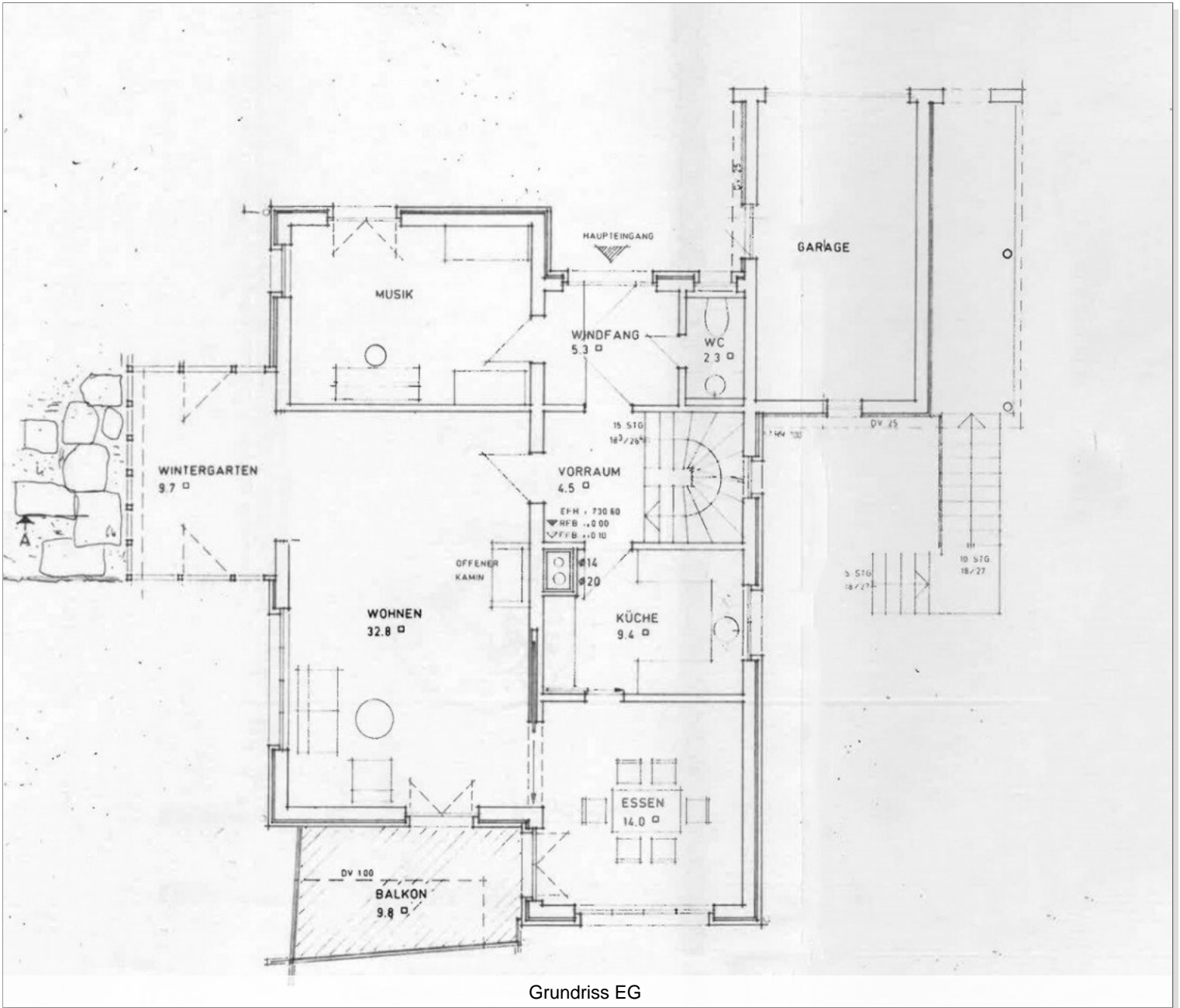


Grundriss DG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Tennenbronn
- > 8 Zimmer

- > 217 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2825

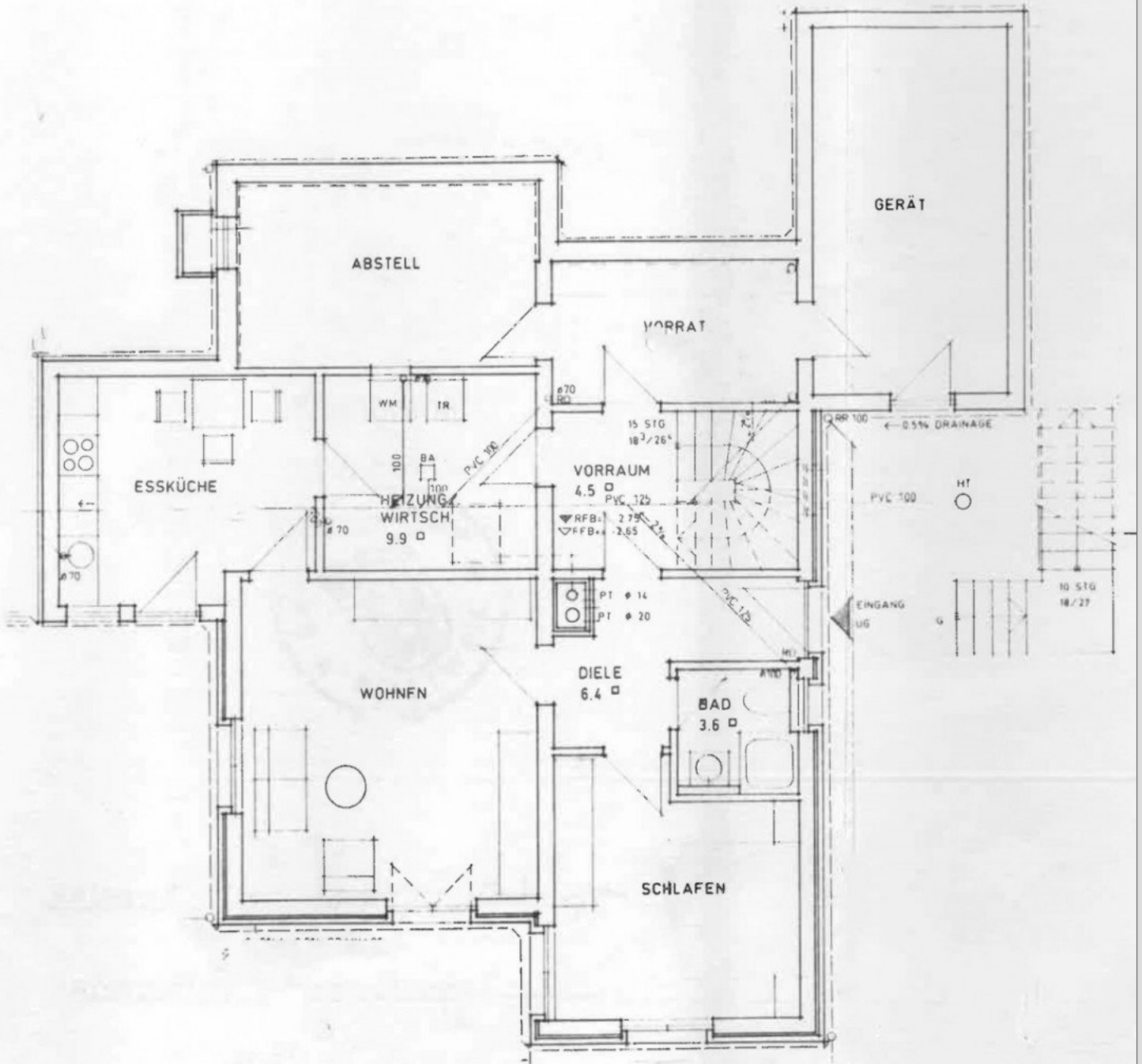


Grundriss EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Tennenbronn
- > 8 Zimmer

- > 217 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2825



Grundriss UG

> Einfamilienhaus

> Tennenbronn

> 8 Zimmer

> 217 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2825



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
- > Tennenbronn
- > 8 Zimmer

- > 217 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2825



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 WIDERRUFS

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