

EXPOSÉ

Zentrale, großzügige Wohnung mit viel Potenzial



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Land: DE

Adresse: 78730 Lauterbach

Baujahr: 1912

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 137 m²

Nutzfläche (ca.): 50 m²

Anzahl Etagen: 3

Balkon: ja

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Lauterbach

> 5 Zimmer

> 137 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 3040



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Land	DE
Adresse	78730 Lauterbach - Ortsmitte
Baujahr	1912
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	137 m ²
Nutzfläche (ca.)	50 m ²
Kaufpreis	149.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	317 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	10.07.2025
Energieausweis gültig bis	10.07.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	317 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1912
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort

Provision für Käufer	3.57 %
Provision für Verkäufer	3.57 %

> Dachgeschosswohnung

> Lauterbach

> 5 Zimmer

> 137 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 3040



Objektbeschreibung:

Diese großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von über 135 m² bietet Ihnen 5 bis 6 Zimmer und zwei Autoabstellplätze im Freien. Die Immobilie besticht durch ihren gepflegten Zustand und eine moderne Ausstattung, trotz ihres Baujahres von 1910/1912. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und die zum Teil giebelhohen Räume schaffen ein angenehmes Raumgefühl.

Das sehr große Wohnzimmer mit Holzpelletofen sorgt für eine behagliche Atmosphäre. Die weiteren Räume sind praktisch geschnitten und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im zweiten Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit Ankleide, ein Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer, ein großzügiges Bad mit Wanne und Dusche sowie ein separates WC. Zwei Balkone, die von verschiedenen Räumen aus zugänglich sind, laden dazu ein, den Ausblick zu genießen.

Das Dachgeschoss erreicht man über das Treppenhaus. Hier finden Sie eine Bühne und ein weiteres Zimmer, zum Beispiel Ihr neues Büro. Die Wohnung ist derzeit unbewohnt und bereit für neue Bewohner.

In dem Haus befinden sich nur zwei Wohneinheiten. Auf diese Einheit entfällt ein Drittel Anteil der Eigentümergemeinschaft.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für Ihre Fragen zur Verfügung.

Ausstattung:

2. Obergeschoss:

Flur/Diele
Wohnzimmer
Schlafzimmer m. Ankleide
Kinderzimmer
Gästezimmer
Badezimmer (Wanne, Dusche, 2 WB, WC)
Gäste-WC (Waschmaschinen-Anschluss)
Küche mit Einbauküche
2 Balkone

Dachgeschoss:

Zimmer (Büro, Kind, Gast)
gr. Bühnenraum

Lagebeschreibung:

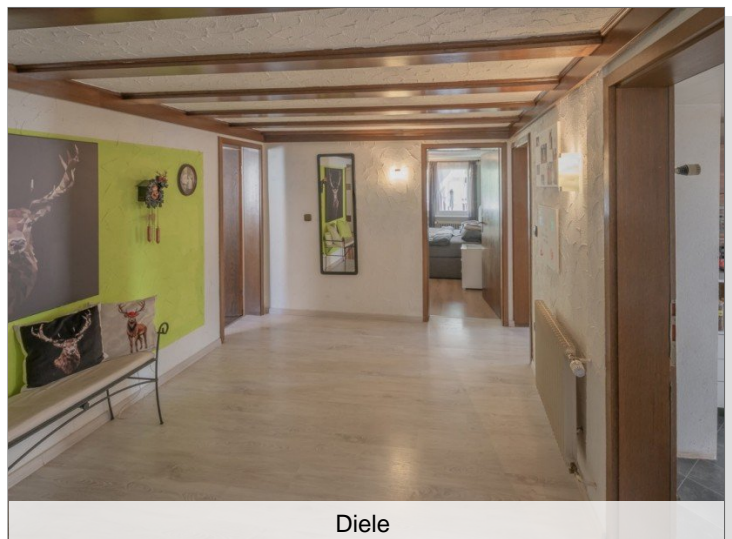
Der Luftkurort Lauterbach liegt beschaulich am östlichen Ende des Mittleren Schwarzwaldes. Die Gemeinde liegt zwischen 600 und 850 Metern hoch und bietet sowohl Einheimischen als auch Besuchern einen Ort der Behaglichkeit. Für die rund 3000 Einwohner Lauterbachs stehen

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. Die Immobilie liegt zentral im Ortskern von Lauterbach.

Sonstiges:

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 16.10.2023
Endenergiebedarf Wärme: 317 kWh/(m²a)
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Öl
Energieeffizienzklasse: H
Baujahr: 1912

Objektbilder:



Diele

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Lauterbach
- > 5 Zimmer

- > 137 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3040



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Wohn- Esszimmer



Schlafzimmer



Küche



Badezimmer

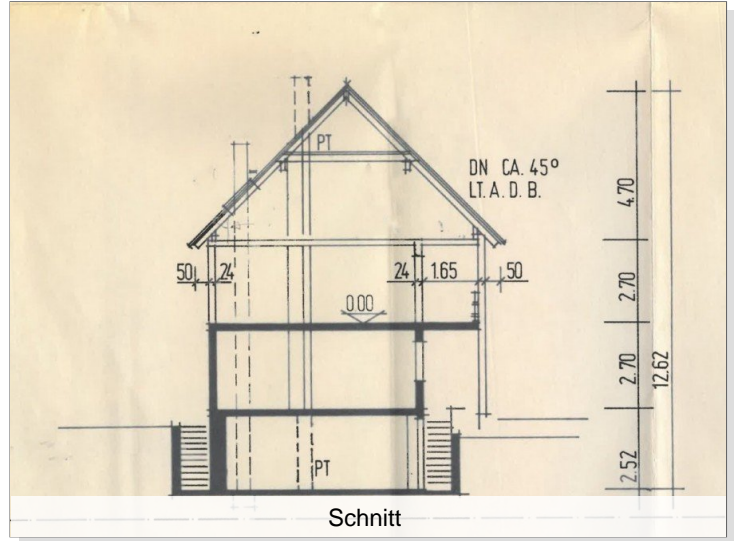
Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Lauterbach
- > 5 Zimmer

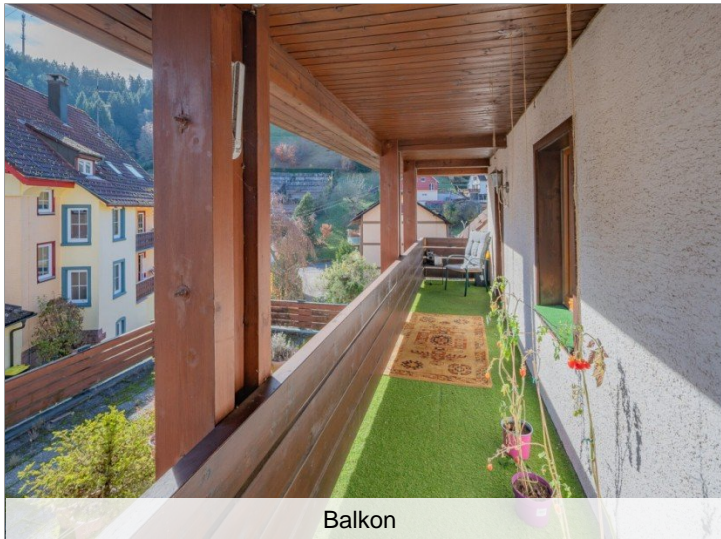
- > 137 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3040



Badezimmer



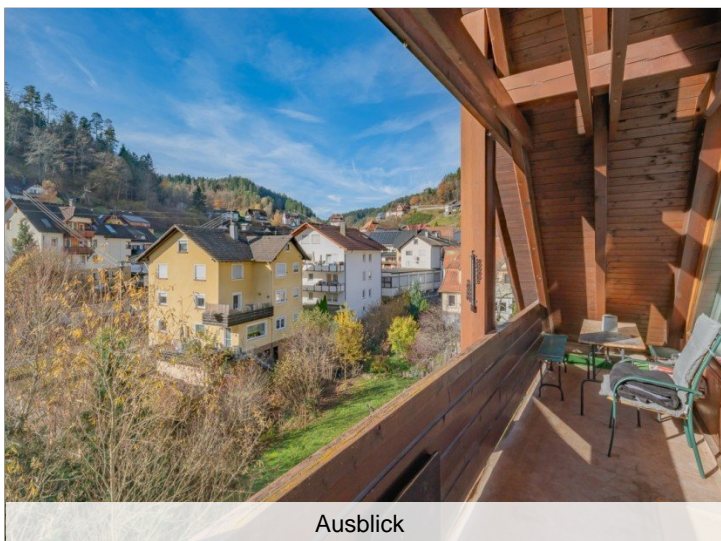
Schnitt



Balkon



Lage

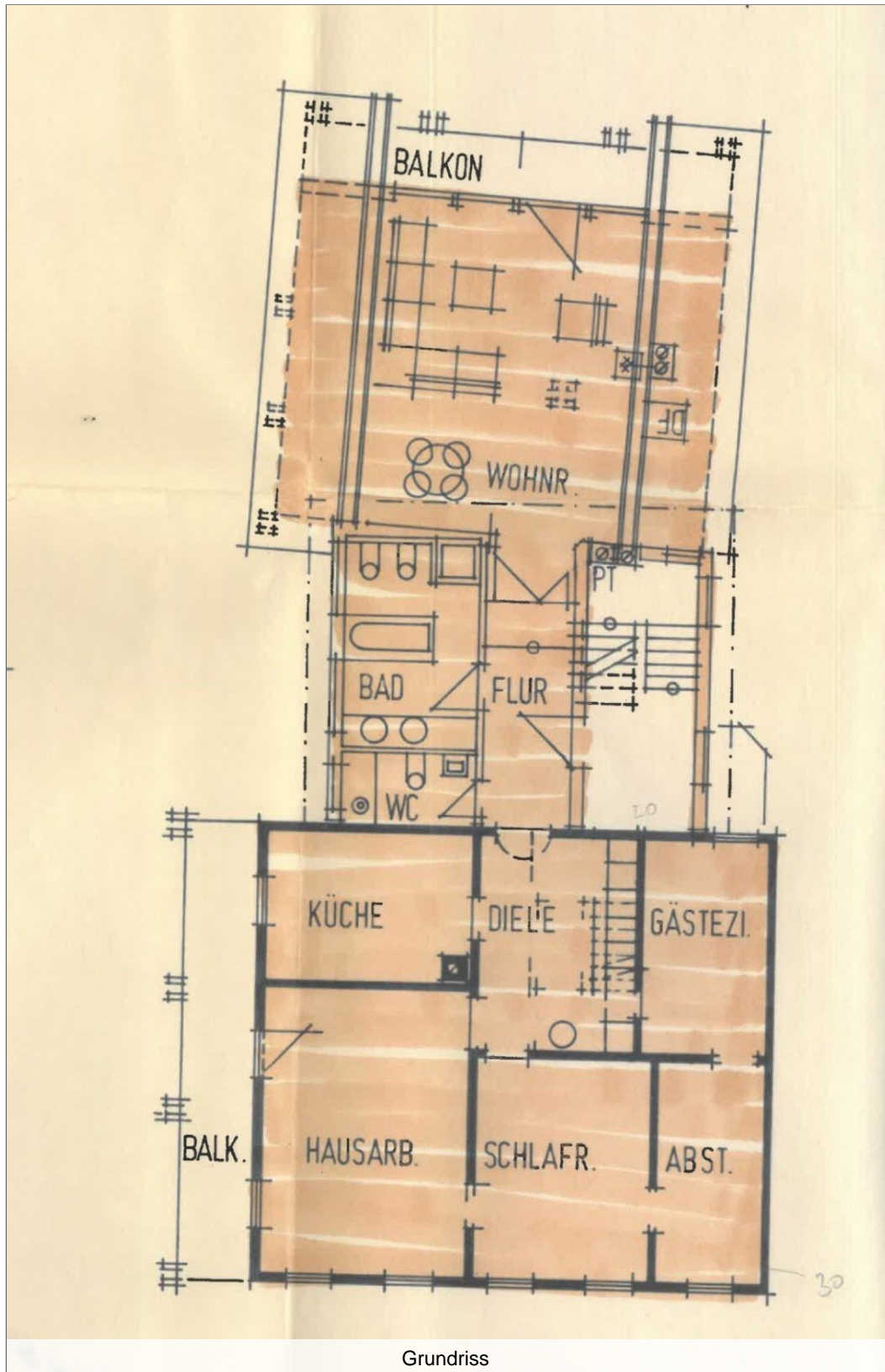


Ausblick

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Lauterbach
- > 5 Zimmer

- > 137 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3040



Grundriss

> Dachgeschosswohnung

> Lauterbach

> 5 Zimmer

> 137 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 3040



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 Einzugs.

§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:

> Dachgeschosswohnung

> Lauterbach

> 5 Zimmer

> 137 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 3040



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