EXPOSÉ

Zweifamilienhaus mit Potential und Aussicht in Lauterbach

ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 78730 Lauterbach
Baujahr: 1955
Letzte Modernisierung: 2020
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 106 m²
Nutzfläche (ca.): 75 m²
Grundstücksfläche (ca.): 357 m²
Anzahl Etagen: 3

Kaufpreis € 159.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Zweifamilienhaus
> Lauterbach
> 6 Zimmer
> 106 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2027

Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	78730 Lauterbach
Baujahr	1955
Letzte Modernisierung	2020
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	106 m²
Nutzfläche (ca.)	75 m²
Grundstücksfläche (ca.)	357 m²
Kaufpreis	159.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Garage	ja
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	150,80 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	04.05.2026
Energieausweis gültig bis	03.05.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	150.8 kWh / (m²*a)
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1955
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	STANDARD

Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	2.38 %
Provision für Verkäufer	2.38 %

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Zweifamilienhaus
> Lauterbach
> 6 Zimmer
> 106 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2027

Objektbeschreibung:

Wenn Sie ein Haus für zwei Generationen suchen, das Sie nach Ihren Wünschen und Ideen umgestalten können, dann sind Sie hier genau richtig! An einem Hang gelegen und mit einem schönen Ausblick über Lauterbach können Sie Ihren Traum vom Eigenheim jetzt wahr werden lassen.
Das Haus wurde 1955 auf dem 357 qm großen Grundstück in einer Seitenstraße erbaut. Hier stehen Ihnen zwei gleich große Wohnungen von je 53 qm und jeweils einem Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, einer Küche, Tageslichtbad und einem separaten WC mit Fenster zur Verfügung. Das Wohnzimmer der oberen Wohnung hat zusätzlich noch einen Balkon, auf dem Sie die Morgensonne genießen können. Im Dachgeschoss steht ein bereits ausgebautes Zimmer mit Wasseranschluss sowie weitere Fläche zum Ausbau nach Ihrem Geschmack für Sie bereit. Verbunden durch ein helles Treppenhaus haben Sie somit zwei voneinander getrennte Einheiten, die Sie natürlich auch zu einem großen Wohntraum als Einfamilienhaus umgestalten können.
Im Keller begegnen Sie weiteren Räumen mit Tageslicht, auch die Heizanlage ist hier untergebracht. Einer der Räume ist beheizt und wird aktuell als Werkstatt genutzt. Vor dem Haus begrüßt Sie ein liebevoll angelegter Ziergarten, der durch den gepflegten Beerengarten und weitere Grün- und Sträucherflächen hinter dem Haus ergänzt wird. Der Treppenaufgang zur Hauseingangstür ist ebenfalls mit vielen Zier- und Blütenpflanzen geschmackvoll angelegt. Direkt am Haus steht Ihnen eine Garage zur Verfügung. Das Haus ist renovierungsbedürftig und freut sich auf seine neuen Eigentümer, die das auch wieder aufblühen lassen.
Wenn Sie das Potential dieses Anwesens erkennen und bereit sind, dieses wieder zum Vorschein zu bringen, dann melden Sie sich bei uns und vereinbaren noch heute ein Besichtigungstermin.

Ausstattung:

Erdgeschoss:
Hauseingang
Treppenhaus
Diele/Flur
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Kinderzimmer
Küche
Tageslichtbad
separates WC

1. Obergeschoss:
Diele/Flur
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Kinderzimmer
Küche
Tageslichtbad
separates WC
Balkon

Dachgeschoss:
Zimmer mit Waschbecken
Bühne/Stauraum (nicht ausgebaut)

Keller mit Tageslicht:
Werkstatt (beheizt)
Heizraum
weitere Räume als Abstellräume

Garage
Garten

Wohnfläche ca. 106 m², Grundstücksgröße: 357 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 ruhigen und 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.

Objektbilder:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Zweifamilienhaus
> Lauterbach
> 6 Zimmer
> 106 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2027

Außenansicht

Küche EG

Außenansicht

Kinderzimmer EG

Küche EG

Wohnzimmer EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Zweifamilienhaus
> Lauterbach
> 6 Zimmer
> 106 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2027

Schlafzimmer EG

Zimmer DG

Flur EG

Ausblick

Schlafzimmer OG

Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Zweifamilienhaus
> Lauterbach
> 6 Zimmer
> 106 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2027

Garten

Schitt

Außenansicht

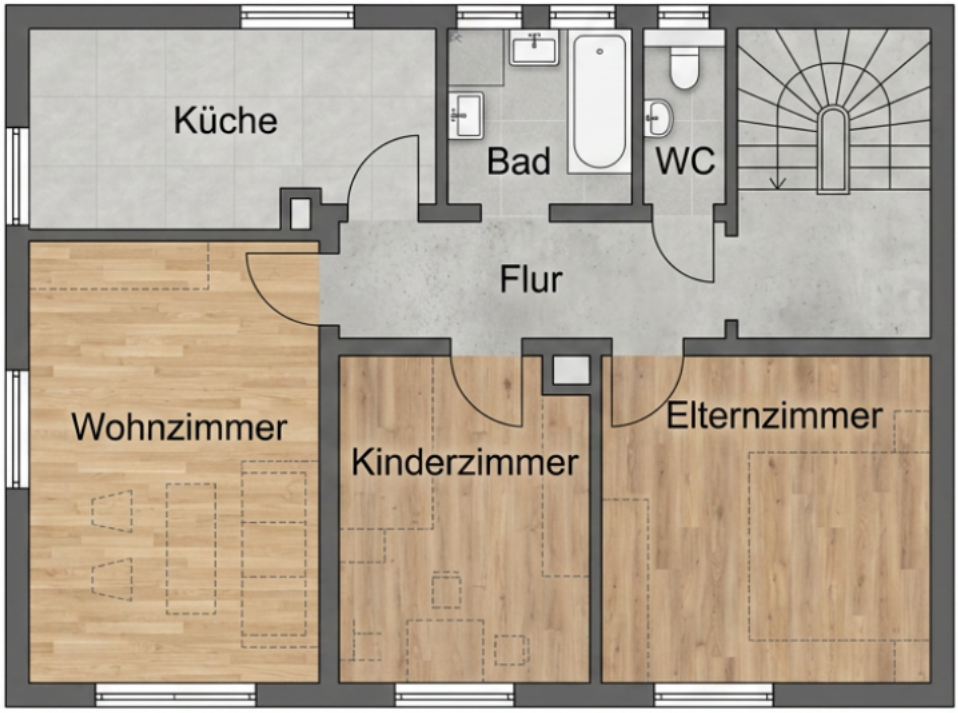
Außenansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Zweifamilienhaus
> Lauterbach
> 6 Zimmer
> 106 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2027



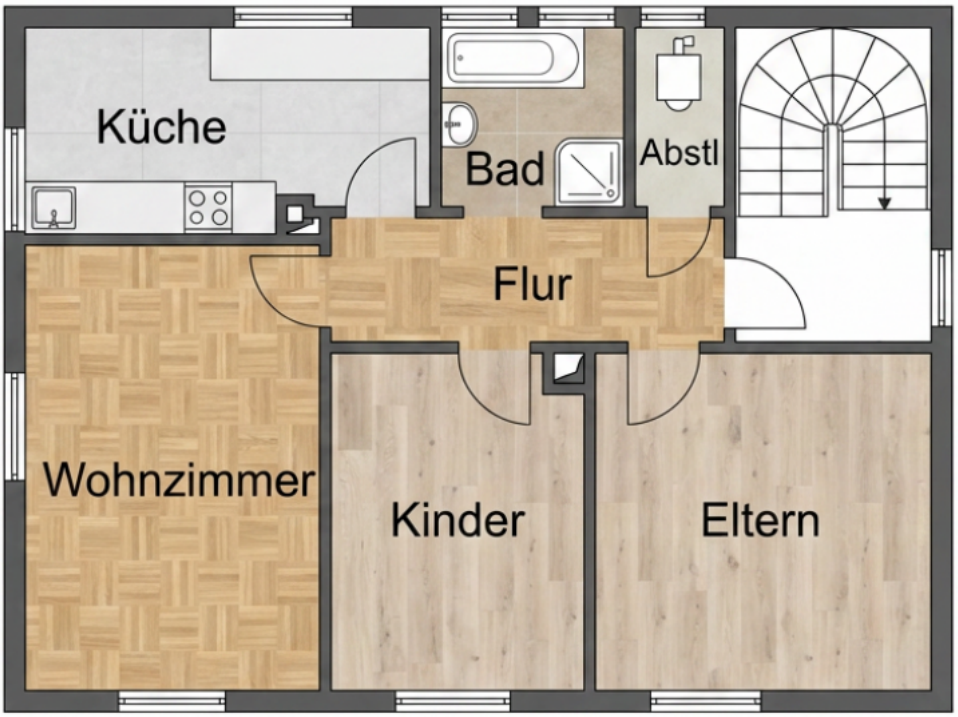
Grundriss EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Zweifamilienhaus
> Lauterbach
> 6 Zimmer
> 106 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2027



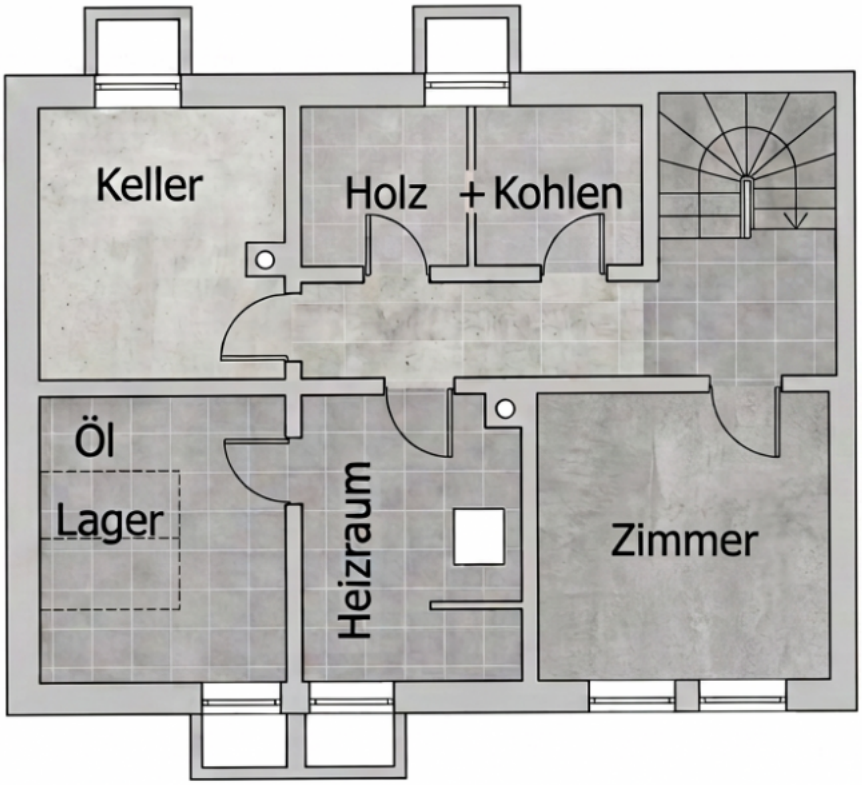
Grundriss OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Zweifamilienhaus
> Lauterbach
> 6 Zimmer
> 106 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2027



Grundriss UG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Zweifamilienhaus
> Lauterbach
> 6 Zimmer
> 106 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2027

Ansprechpartner:

Albert Feix

Telefon: 07422-9496722
E-Mail: albert.feix@spittel-bau.de

Mo. - Fr. 8.00 Uhr - 12.00 Uhr / 14.00 Uhr - 17.00 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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Lauterbach
> 6 Zimmer
> 106 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2027

AGB:

AGB der SpittelBau GmbH / Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)
Die Maklerfirma SpittelBau GmbH beschäftigt sich mit der Erfüllung von Maklerafträgen.

§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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

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 Gerichtstand 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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026