

2-Familienhaus - bezugsfertig wohnen, Mieteinnahmen nutzen, Zukunft sichern



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus

Land: DE

Adresse: 78713 Schramberg

Baujahr: 1958

Zimmerzahl: 9

Wohnfläche (ca.): 202 m²

Nutzfläche (ca.): 81 m²

Grundstücksfläche (ca.): 307 m²

Anzahl Etagen: 4

**Kaufpreis
€ 429.000,-**

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

> Zweifamilienhaus

> Schramberg

> 9 Zimmer

> 202 m² Wohnfläche

> Objektnummer: P2067



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Land	DE
Adresse	78713 Schramberg - Sulgen
Baujahr	1958
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	202 m ²
Nutzfläche (ca.)	81 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	307 m ²
Kaufpreis	429.000,- €
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	94 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	30.07.2017
Energieausweis gültig bis	30.06.2027
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	94 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1958
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Wasch- / Trockenraum	ja

Ausstattung

STANDARD

Rollladen	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3.57 %
Provision für Verkäufer	3.57 %

> Zweifamilienhaus

> Schramberg

> 9 Zimmer

> 202 m² Wohnfläche

> Objektnummer: P2067



Objektbeschreibung:

Wer auf solide Bausubstanz, gepflegten Zustand und langfristige Werthaltigkeit setzt, findet in diesem repräsentativen Zweifamilienhaus in Schramberg-Sulgen eine überzeugende Grundlage als stimmiges Gesamtpaket. Das Haus aus dem Jahr 1958 wurde über die Jahre sorgfältig instandgehalten und in wesentlichen Bereichen modernisiert.

Auf insgesamt rund 200 m² Wohn- und Nutzfläche verteilen sich zwei nahezu identische und großzügige Vier-Zimmer-Wohnungen sowie ein Dachstudio mit einem separaten WC. Die Erdgeschosswohnung ist aktuell nicht vermietet. Dadurch können neue Eigentümer sofort selbst einziehen und gleichzeitig von den Einnahmen der zusammen mit dem Dachstudio vermieteten Obergeschosswohnung profitieren und damit teilweise die laufenden Finanzierungskosten decken. Eine Lösung, die den Traum vom Eigenheim finanziell deutlich erleichtern kann. Einer sofortigen Vermietung der bezugsfertigen Erdgeschosswohnung steht jedoch auch nichts im Wege.

Die beiden Wohnungen präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand. Parkett- und Fliesenböden, jeweils eine Einbauküche sowie funktionale Tageslicht-Badezimmer mit WC und Badewanne in der EG- und Dusche in der OG-Wohnung unterstreichen den zeitlosen Wohncharakter und machen beide Wohnungen sofort nutzbar. Die Erdgeschosswohnung wurde 2012 renoviert und verfügt über eine großzügige, von der Straße nicht einsehbare Terrasse. Die Obergeschosswohnung wurde 2024 renoviert und im Jahr 2007 um ein Esszimmer mit Balkon erweitert. Der Balkon wurde 2025 renoviert. Das Haus ist voll unterkellert und bietet hier neben dem Heizraum und einer Waschküche drei weitere Räume als Abstellfläche zur Verfügung.

Eine Garage und zwei Außenstellplätze runden das Angebot in angenehmer Weise ab. Die Mieteinnahmen für die OG-Wohnung und das Dachstudio inkl. der zwei Außenstellplätze betragen jährlich 11.400,00 Euro. Die EG-Wohnung inkl. der Garage erwirtschafteten bisher 8.400,00 Euro Mieteinnahmen pro Jahr. Die aktuellen Mieter sind flexibel und wären bereit, in die Erdgeschosswohnung zu ziehen.

Zur nachhaltigen Werterhaltung wurden bereits wichtige Maßnahmen umgesetzt: die Fassade erhielt ein Wärmedämmverbundsystem, das Dach wurde mit einer 8 cm starken Aufdachdämmung saniert und die Öl-Heizung wurde 2001 erneuert. Die Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 4,60 kWp mit Volleinspeisung ist im Kaufpreis nicht enthalten und kann abgelöst werden. Die Einspeisevergütung ist bis Ende Mai 2030 vertraglich geregelt und beläuft sich jährlich auf ca. 2.400,00 Euro.

Dieses solide Haus bietet eine seltene Kombination aus gepflegter Bausubstanz, Mieteinnahmen und bei Bedarf auch die Möglichkeit der Eigennutzung.

Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie in einem persönlichen Gespräch ausführlich vor und erläutern die vorhandenen Modernisierungsmaßnahmen sowie die aktuelle Vermietungssituation im Detail. Wir laden Sie ein, sich vor Ort in Ruhe ein eigenes Bild von dieser wertbeständigen Immobilie zu machen.

Ausstattung:

EG: 4-Zimmer-Wohnung (aktuell leerstehend)

- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer / Büro
- Küche mit Einbauküche
- Tageslichtbad mit Dusche und WC
- Terrasse

1. OG: 4-Zimmer-Wohnung (vermietet)

- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer / Büro
- Küche mit Einbauküche
- Tageslichtbad mit Dusche und WC
- Balkon

DG (vermietet mit OG-Wohnung):

- Dachstudio als Wohn-/Schlafzimmer
- Tageslicht-WC

Keller:

- Heizraum
- Hobbyraum
- Kellerraum 1
- Kellerraum 2
- Waschküche
- Flur

1 Garage

2 Außenstellplätze

Lagebeschreibung:

Rund 21.000 Einwohner wohnen in der Schramberger Talstadt bzw. im Stadtteil Tennenbronn und auf der umliegenden Hochebene in den Stadtteilen Sulgen, Waldmössingen, Heiligenbronn und Schönbronn. Ursprünglich Uhren- und Industriestadt, hat sich Schramberg heute zu einer modernen Stadt entwickelt, die Kultur, Bildung, Sport, Freizeit, Natur, Einkaufsmöglichkeiten und vieles mehr für seine Bürger bietet. Schramberg wird mit einem vielfältigen Angebot seiner Funktion als Mittelzentrum für die Umlandgemeinden mehr als gerecht. Die Immobilie liegt im Teilort Sulgen, der zu den beliebten Wohnlagen in Schramberg

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Schramberg
- > 9 Zimmer

- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2067

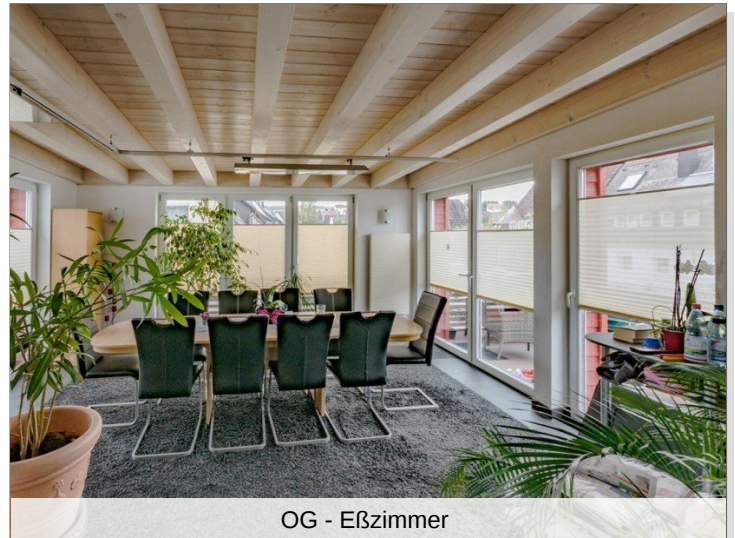


zählt. Familien schätzen die gute Infrastruktur, kurze Wege im Alltag sowie die angenehme Nachbarschaft. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind auch fußläufig gut erreichbar.

Objektbilder:



OG - Wohn-/Eßzimmer



OG - Eßzimmer



OG - Schlafzimmer



OG - Eßzimmer



OG - Küche

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Schramberg
- > 9 Zimmer

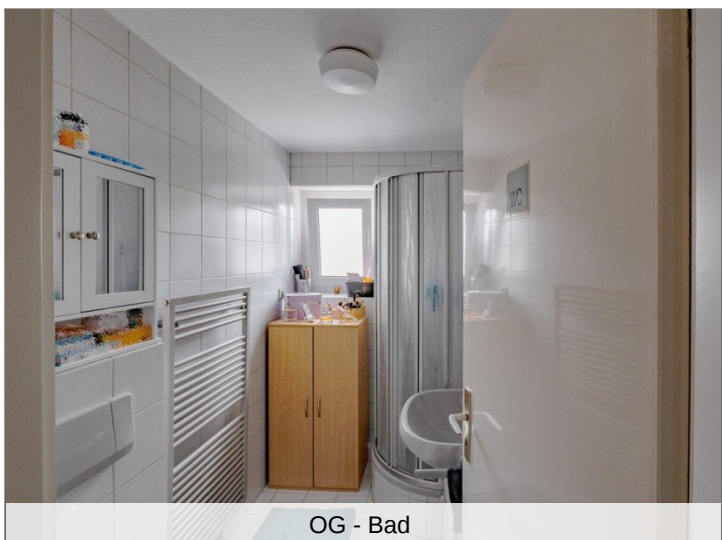
- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2067



OG - Büro/Kinderzimmer



DG - Dachstudio



OG - Bad



DG - Bad/WC



OG - Balkon



DG - Bad/WC

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Schramberg
- > 9 Zimmer

- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2067



EG - Wohn-/Eßzimmer



EG - Schlafzimmer



EG - Wohn-/Eßzimmer



EG - Kinderzimmer



EG - Schlafzimmer



EG - Bad

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Schramberg
- > 9 Zimmer

- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2067



EG - Küche



Hausansicht



EG - Terrasse



EG - Terrasse

Eckdaten

- > 202 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2067

**Firmendaten:**

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

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

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**

> Zweifamilienhaus

> Schramberg

> 9 Zimmer

> 202 m² Wohnfläche

> Objektnummer: P2067



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:

> Zweifamilienhaus

> Schramberg

> 9 Zimmer

> 202 m² Wohnfläche

> Objektnummer: P2067



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