EXPOSÉ

Attraktives Wohn- u. Geschäftshaus in Schramberg-City zu verkaufen!

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Land: DE
Adresse: 78713 Schramberg
Baujahr: 1893
Zimmerzahl: 4,5
Wohnfläche (ca.): 123 m²
Nutzfläche (ca.): 113 m²
Grundstücksfläche (ca.): 102 m²
Anzahl Etagen: 2

Kaufpreis € 425.000,-

© 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

> Einfamilienhaus
> Schramberg
> 4,5 Zimmer
> 123 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2730

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Land	DE
Adresse	78713 Schramberg - Schramberg
Baujahr	1893
Zimmerzahl	4,5
Wohnfläche (ca.)	123 m²
Nutzfläche (ca.)	113 m²
Grundstücksfläche (ca.)	102 m²
Kaufpreis	425.000,- €
Anzahl Etagen	2
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1893
Anzahl der Einheiten	3
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Mieteinnahmen p.a. (IST)	19.800,- €
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	vermietet
Provision für Käufer	3.57 %
Provision für Verkäufer	3.57 %

Objektbeschreibung:

Dieses ansprechende Wohn- und Geschäftshaus wurde über die Jahre hinweg immer liebevoll von dem Eigentümer gepflegt und befindet sich im Zentrum von Schramberg.
Alle 3 Einheiten sind vermietet (2 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit).

Die Gewerbeeinheit mit eigenem Eingang, wird derzeit als Sonnenstudio betrieben. Die Einheit verfügt neben einem großen und lichtdurchfluteten Gewerberaum mit viel Fenster- und Werbefläche, über einen kleinen Lagerbereich, einem separaten WC im Treppenhaus sowie über einen weiteren kleinen Abstellraum mit Waschbecken im Treppenhaus. Die Nutzfläche der Einheit beläuft sich auf rund 63m². Ausreichend öffentliche Parkplätze gibt es direkt vor dem Gebäude.

Die beiden Wohneinheiten im 1. OG und im DG sind gut vermietet und zeugen von gehobenem Standard. Die 3 Zimmer Wohnung im 1. OG, verfügt über ca. 63m² Wohnfläche. Neben einer schönen Einbauküche, gibt es hier auch ein modernes Tageslichtbad und tolle Extras wie ein modernes, verglastes Einbauregal. Zusätzlich hat diese Einheit für Gäste eine separate Toilette außerhalb der Wohnung. Das 1,5 Zimmer Appartement im DG, verfügt über ca. 60m² Wohnfläche. Neben einer schönen, modernen Einbauküche, verfügt diese Einheit noch über ein Tageslichtbad mit gläserner Gutenmorgendusche und großer Badewanne. Von dieser Einheit gelangt man auch auf den Dachboden, welcher noch zusätzlichen Stauraum für diese Wohnung bietet.

Zu den beiden Wohnungen gehören im Untergeschoss noch jeweils ein eigener Tageslicht-Kellerraum. Außerdem finden Sie im Untergeschoss noch einen gemeinschaftlichen Kellerraum. Sowie ein großer Tageslichtraum welcher an die Gewerbeeinheit vermietet ist.

Alle 3 Einheiten haben jeweils eine eigene Gasetagenheizung sowie Wasser- / Strom- und Gaszähler.

Der Eigentümer hat sich immer liebevoll um das Objekt gekümmert, so sind etwa in den letzten 10 bis 12 Jahren das Dach, die Wasser und Abwasserleitungen, die Elektrik und die Gasleitungen erneuert sowie die Fassade gereinigt, gestrichen und neu versiegelt worden. Daher haben Sie jetzt die Chance auf ein tolles Objekt das keinen Unterhaltsstau aufweist!

Ausstattung:

UG:
- Kellerraum WHG 1.OG
- Kellerraum WHG DG
- Gemeinschaftlicher Keller
- Großer Tageslichtraum z.B. Nutzung als Lager (zuletzt an die Gewerbeeinheit vermietet)

EG / Hochparterre:
- Gewerbeeinheit mit großzügiger Ladenfläche und separatem Eingang, zusätzlichem Zugang über das Treppenhaus, abgetrennter kleiner Lagerbereich, separates WC im Treppenhaus, kleiner Raum mit Waschbecken im Treppenhaus.

1. OG:
- 3 Zimmer Wohnung mit Tageslichtbad, Küche mit EBK, Diele, sep. Gäste-WC außerhalb der Wohnung

DG:
- 1,5 Zimmer Appartement mit Tageslichtbad, Küche mit EBK, Diele, Zugang zum Dachboden mit weiterem Stauraum

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,

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Schramberg
> 4,5 Zimmer
> 123 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2730

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 in der Schramberger Talstadt, in 1A Zentrumslage.

Objektbilder:

Außenansicht

Außenansicht

Außenansicht

Wohnbereich DG Wohnung

Wohnbereich DG Wohnung

© 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

> Einfamilienhaus
> Schramberg
> 4,5 Zimmer
> 123 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2730

Schlafbereich DG Wohnung

Bad DG Wohnung

Küche DG Wohnung

Ladenlokal Hochparterre

Bad DG Wohnung

Ladenlokal Hochparterre

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

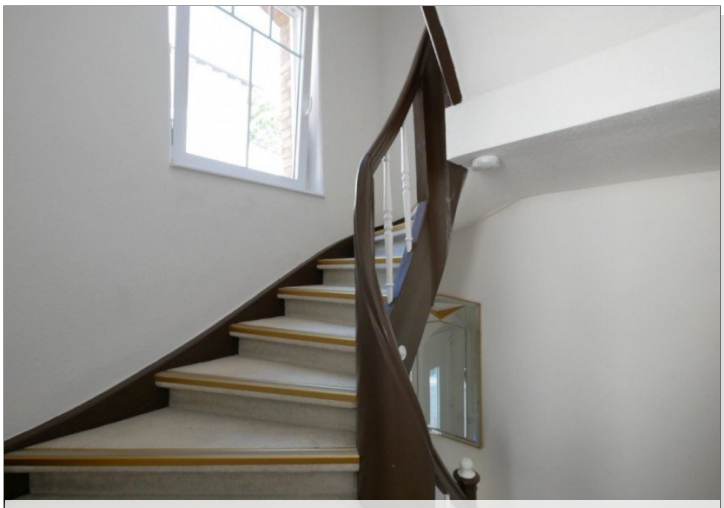
Spittel Bau GmbH
Gewerbepark H.A.U. 8 ° 78713 Schramberg
Tel.: 07422 / 94967-0 ° Fax: 07422 / 94967-60
info@spittel-bau.de ° www.spittel-bau.de

Eckdaten

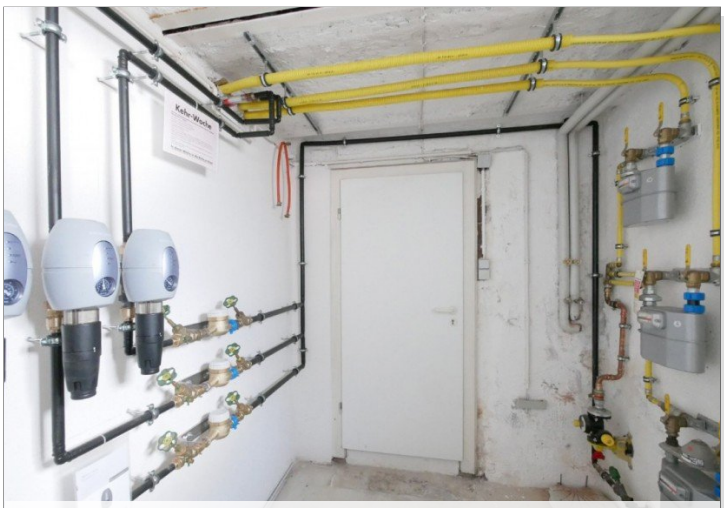
> Einfamilienhaus
> Schramberg
> 4,5 Zimmer
> 123 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2730

Ladenlokal Hochparterre

Lage



Treppenhaus



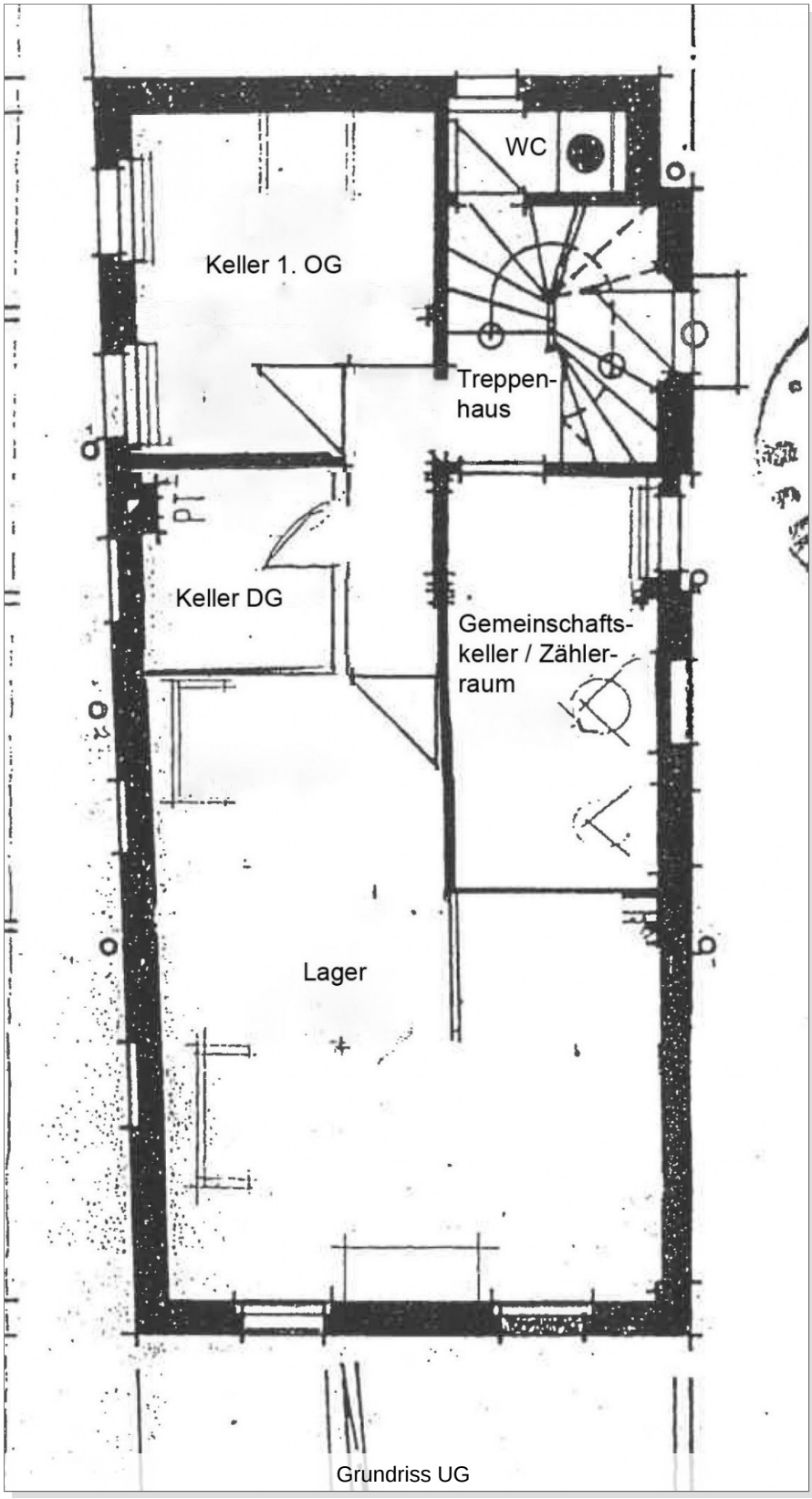
Zählerraum

© 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

> Einfamilienhaus
> Schramberg
> 4,5 Zimmer
> 123 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2730



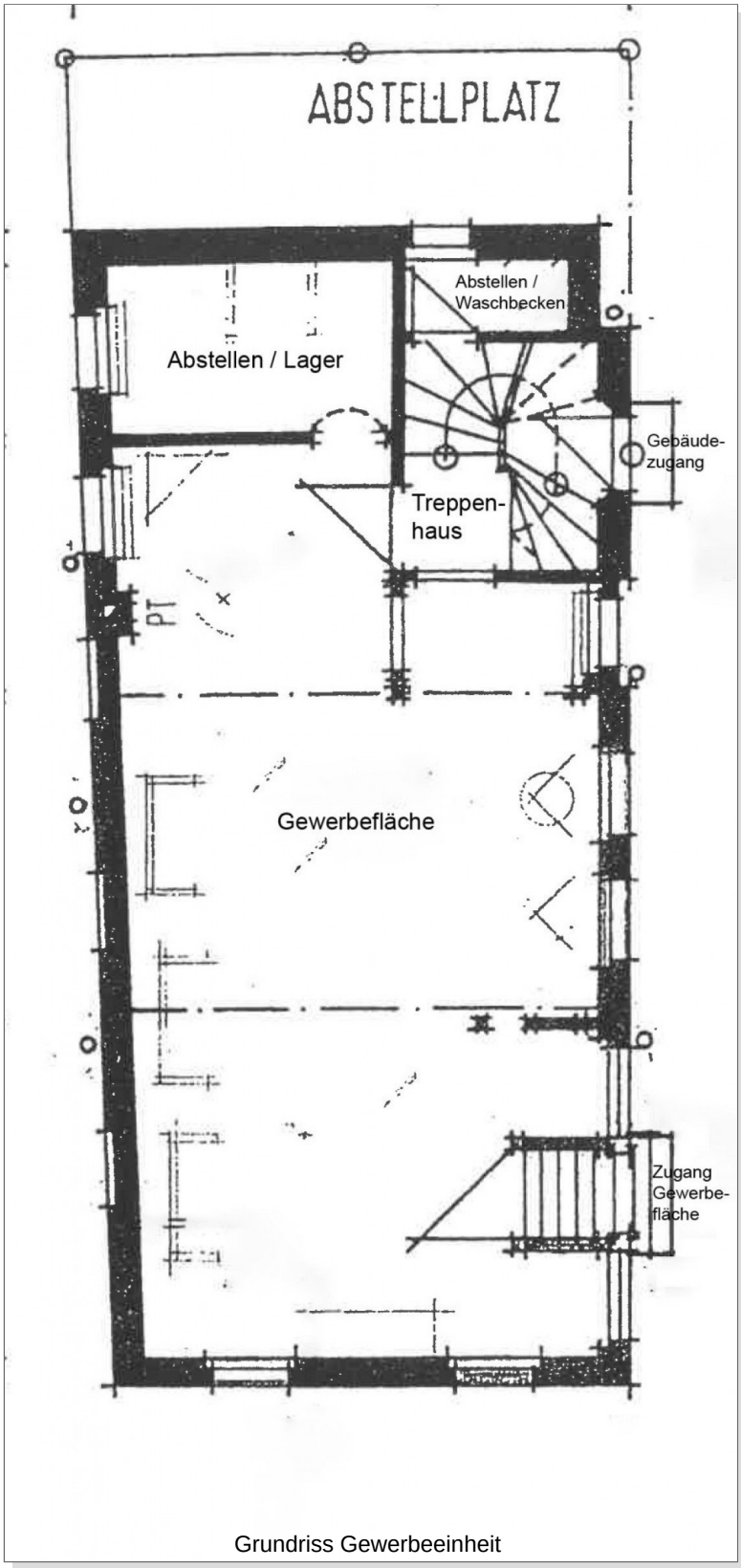
Grundriss UG

© 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

> Einfamilienhaus
> Schramberg
> 4,5 Zimmer
> 123 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2730



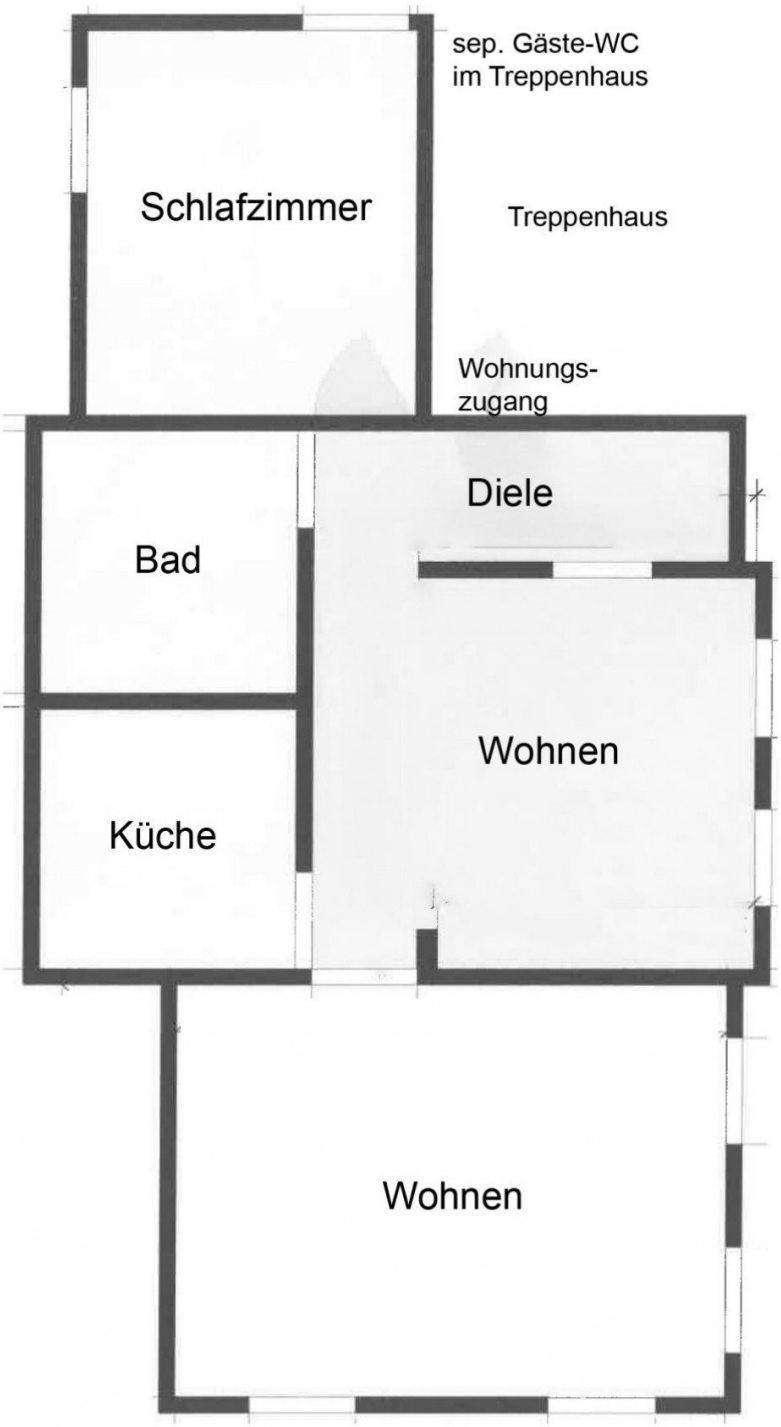
Grundriss Gewerbeeinheit

© 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

> Einfamilienhaus
> Schramberg
> 4,5 Zimmer
> 123 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2730



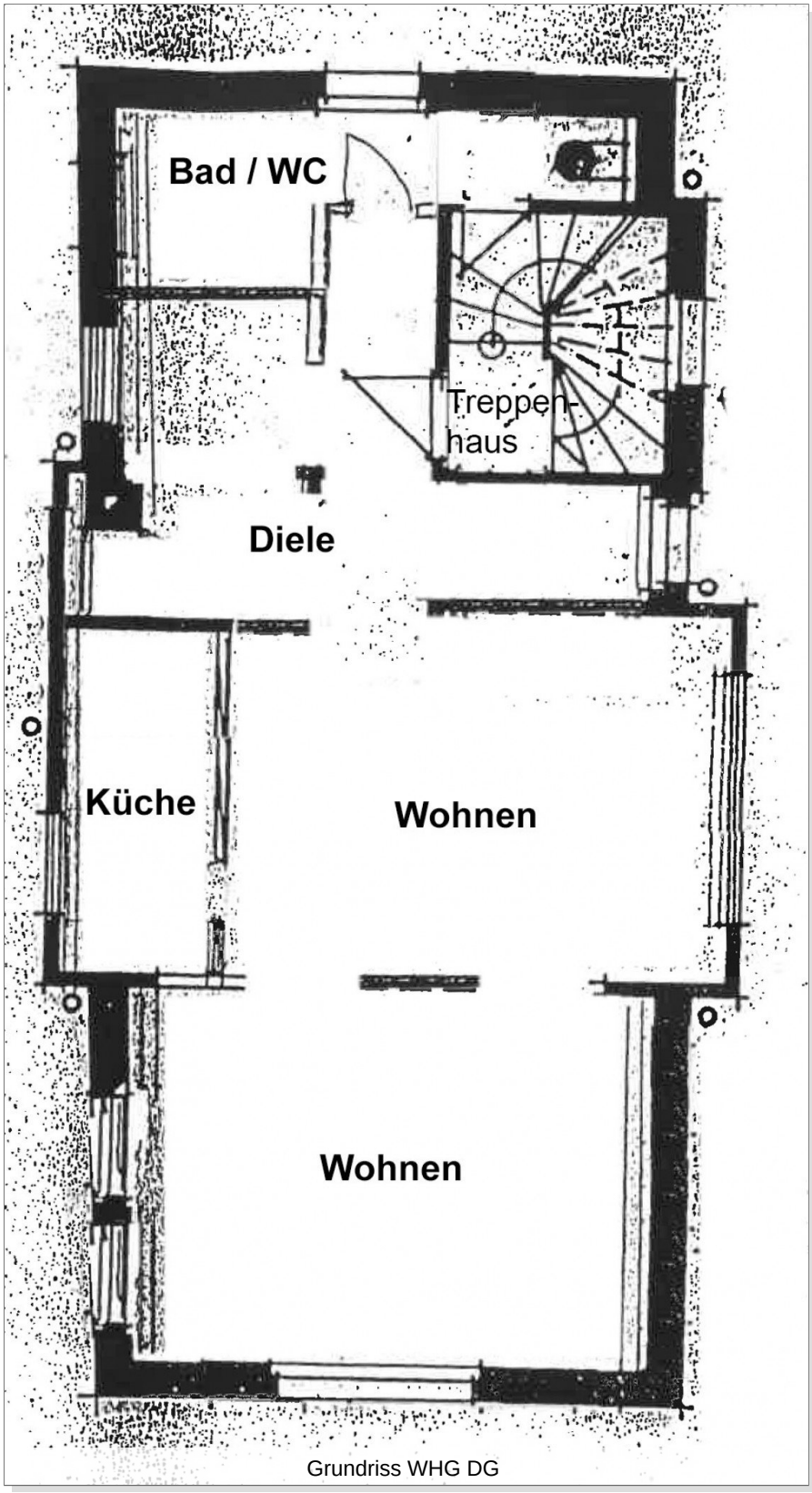
Grundriss WHG 1.OG

© 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

> Einfamilienhaus
> Schramberg
> 4,5 Zimmer
> 123 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2730



Grundriss WHG DG

© 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

> Einfamilienhaus
> Schramberg
> 4,5 Zimmer
> 123 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2730

Ansprechpartner:

Igor Dremschi

Telefon: 07422-94967-25
E-Mail: igor.dremschi@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

> Einfamilienhaus
> Schramberg
> 4,5 Zimmer
> 123 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2730

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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