

Begehrte Wohnlage trifft vielseitige Nutzung! Zweifamilienhaus mit Praxisfläche zu verkaufen!



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Land: DE
Adresse: 78713 Schramberg
Baujahr: 1967
Zimmerzahl: 12
Wohnfläche (ca.): 270 m²
Nutzfläche (ca.): 60 m²
Grundstücksfläche (ca.): 640 m²
Anzahl Etagen: 2

Kaufpreis
€ 469.000,-

> Zweifamilienhaus
> Schramberg
> 12 Zimmer

> 270 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3020



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Land	DE
Adresse	78713 Schramberg - Sulgen
Baujahr	1967
Zimmerzahl	12
Wohnfläche (ca.)	270 m ²
Nutzfläche (ca.)	60 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	640 m ²
Kaufpreis	469.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	4
Freiplatz	Anzahl 3
Garage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1967
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Rollladen	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3.57 %
Provision für Verkäufer	1.785 %

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Praxisfläche in ruhiger und dennoch zentraler Wohnlage. Die im Jahr 1967 erbaute Immobilie erstreckt sich über zwei Geschosse und bietet eine Gesamtfläche von ca. 330 m² auf einem großzügigen Grundstück mit 640 m². Das Haus ist derzeit leerstehend und somit sofort verfügbar – ideal für Familien, die großzügig wohnen möchten, oder für Selbstständige, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden wollen.

Im Erdgeschoss befindet sich eine kompakte Praxis, die sich hervorragend für medizinische, therapeutische oder andere berufliche Nutzungen eignet. Alternativ lässt sich dieser Bereich auch problemlos in zusätzlichen Wohnraum umwandeln. Ebenfalls im Erdgeschoss liegt eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit direktem Zugang zur Terrasse.

Zwischen dem Erd- und Dachgeschoss befindet sich eine zusätzliche Etage mit zwei weiteren Zimmern, die sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Hobbyräume eignen – perfekt für Familien mit Platzbedarf oder individuelle Nutzungsideen.

Im Dachgeschoss erwartet Sie eine weitere 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung und Zugang zum Balkon – ideal für Sonnenstunden oder entspannte Abende im Freien.

Der Keller bietet praktischen Stauraum und Platz für eine kleine Werkstatt. Eine Garage sowie drei Außenstellplätze sorgen für komfortables Parken direkt am Haus. Beide Wohnungen sind mit Einbauküchen ausgestattet, was zusätzlichen Komfort bietet.

Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln – alles bequem zu Fuß erreichbar. Die ruhige Umgebung und die gute Infrastruktur machen das Objekt besonders attraktiv für Familien und Berufstätige.

Ob als Zuhause für zwei Generationen oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – dieses Zweifamilienhaus bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Nutzen Sie diese Gelegenheit und entdecken Sie das Potenzial dieser charmanten Immobilie!

Ausstattung:

- Zwei separate 3-Zimmer-Wohnungen (EG und DG)
- Zusätzliche Praxisfläche im Erdgeschoss (auch als Wohnraum nutzbar)
- Zwischengeschoss mit zwei weiteren Zimmern ? ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Hobbyräume
- Einbauküchen in beiden Wohnungen
- Terrasse mit Zugang von der EG-Wohnung
- Balkon im Dachgeschoss
- Keller mit Stauraum, z. B. für eine kleine Werkstatt
- Garage sowie drei Außenstellplätze
- Großzügiges Grundstück mit ca. 640 m²
- Ruhige und zentrale Wohnlage mit guter Infrastruktur
- Fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ÖPNV
- Sofort verfügbar

Lagebeschreibung:

Rund 21.000 Einwohner wohnen in der Schramberger Talstadt bzw. im Stadtteil Tennenbronn und auf der umliegenden Hochebene in den

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Schramberg
- > 12 Zimmer

- > 270 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3020



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 Nahe der Ortsmitte vom Stadtteil Sulgen.

Sonstiges:

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 16.10.2023
Endenergiebedarf Wärme: 252 kWh/(m²a)
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Oel
Energieeffizienzklasse: H
Baujahr: 1966

Finanzierungsbeispiel:

Beim Kauf der nachfolgend angebotenen Immobilie beträgt der

monatliche Aufwand

1.528,04 ?

bei einem Kaufpreis von 469.000,00 ?
+ Notar u. Gerichtskosten 7.035,00 ?
(1,5% vom Kaufpreis)

+ Grunderwerbsteuer 23.450,00 ?
(5% vom Kaufpreis)

+ Maklerprovision 16.743,30 ?
(3,57% vom Kaufpreis)

+ sonstige Kosten 0,00 ?

Gesamtkosten 516.228,30 ?

- 20,00% Eigenkapital 103.245,66 ?

Finanzierungsbedarf 412.983,30 ?

bei einem Zinssatz von 3,44% (effektiver Jahreszins gemäß PangV 3,44 %) und 1,5% 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: 27.02.2026

Option: Vermietung zur Reduzierung des monatlichen Aufwands

monatliche Aufwand

628,04 ?

Mieteinnahmen:

Praxis 250,00 ?/ monatlich

+ DG-Wohnung 650,00 ?/ monatlich

= gesamt 900,00 ?/ monatlich

Effektiver monatlicher Aufwand nach Vermietung:

1.528,04 ? - 900,00 ? = 628,04 ?

Objektbilder:



Außenansicht

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Schramberg
- > 12 Zimmer

- > 270 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3020



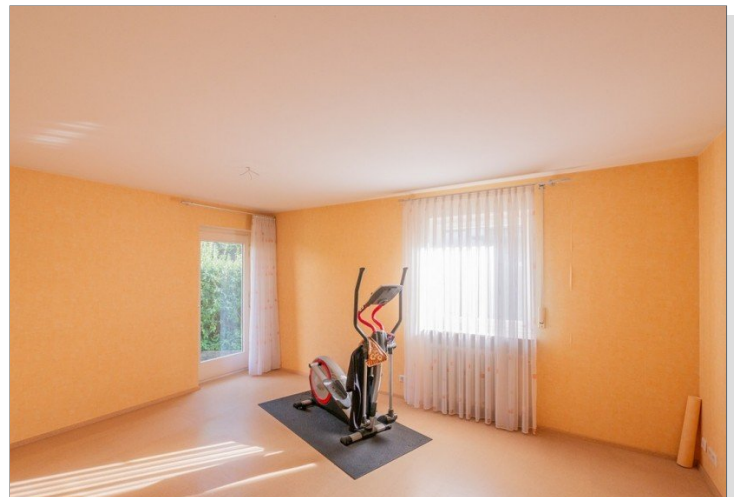
Außenansicht



Küche EG



Wohn- / Esszimmer EG



Schlafzimmer EG



Terrasse



Eingang

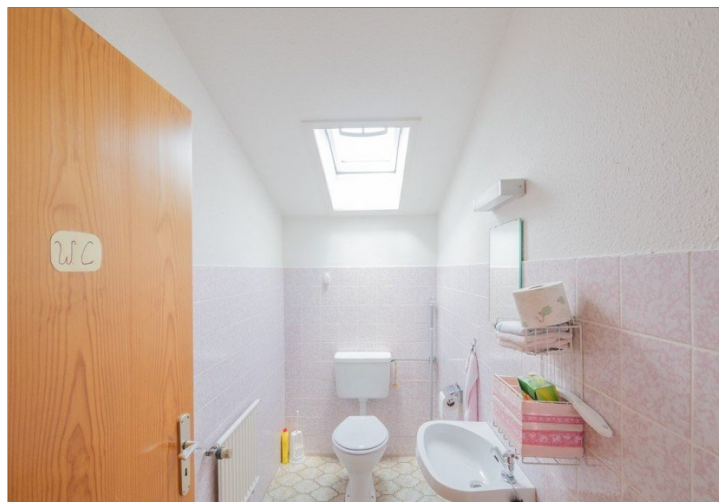
Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Schramberg
- > 12 Zimmer

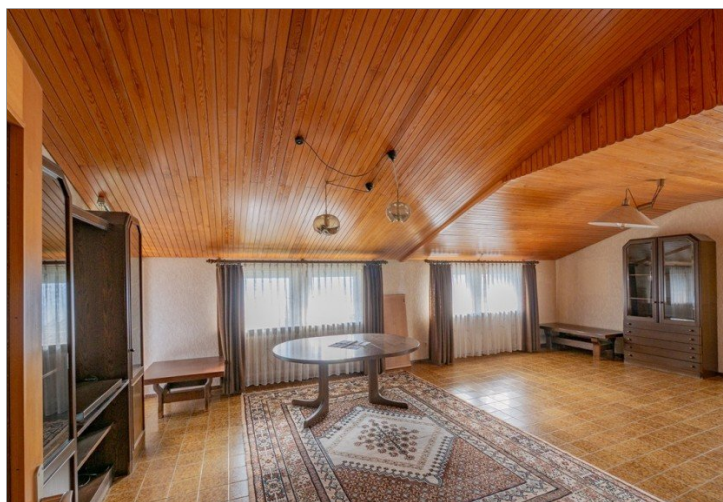
- > 270 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3020



Praxis



WC DG



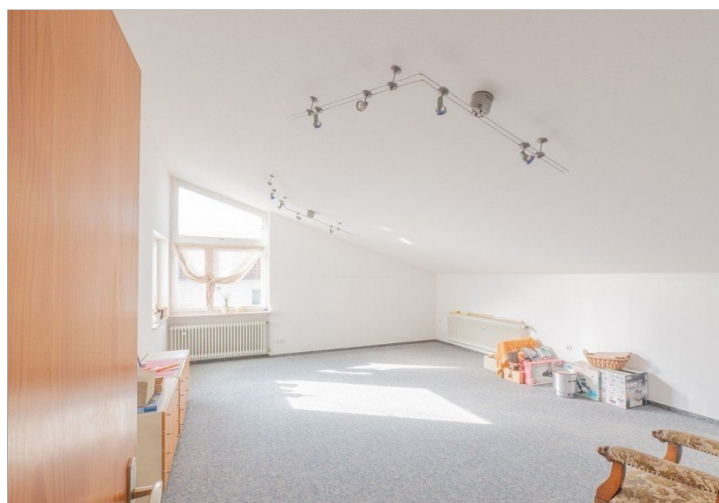
Wohn- / Esszimmer DG



Balkon



Badezimmer DG

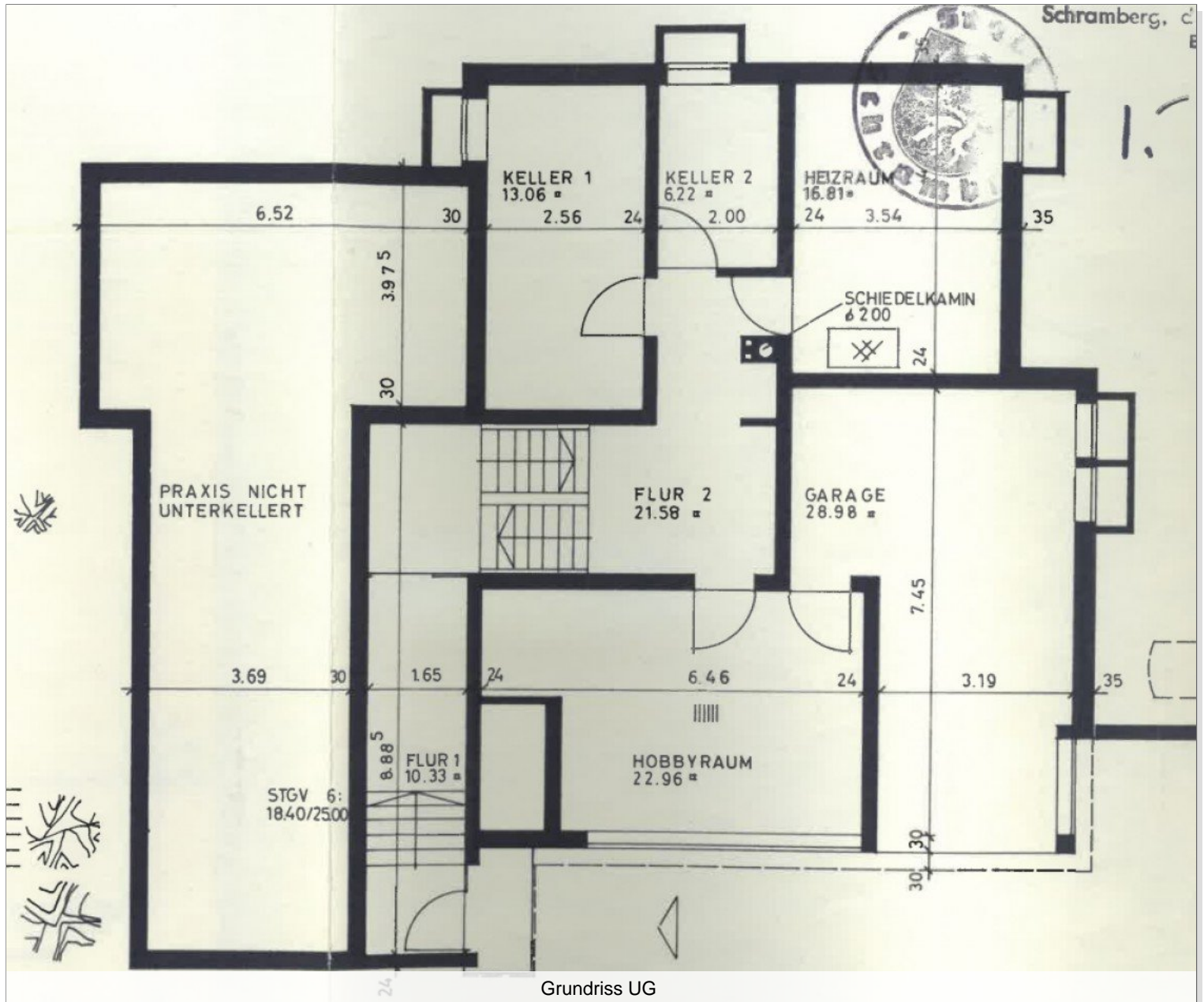


Kinder- / Gäste- / Hobbyzimmer

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Schramberg
- > 12 Zimmer

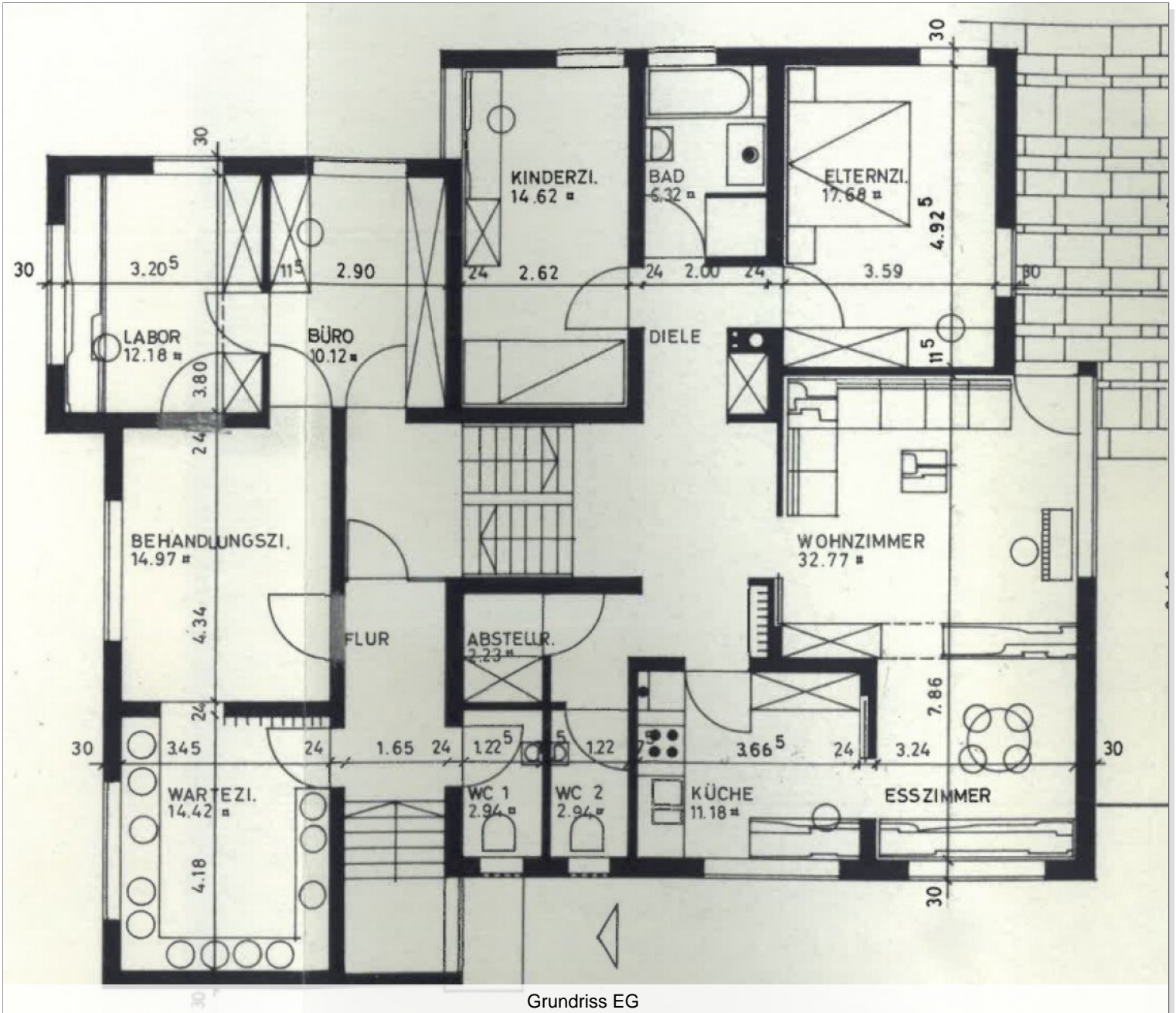
- > 270 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3020



Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Schramberg
- > 12 Zimmer

- > 270 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3020



> Zweifamilienhaus

> Schramberg

> 12 Zimmer

> 270 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 3020



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

> 12 Zimmer

> 270 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 3020



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