EXPOSÉ

City Comfort Sulgen-Zentrum, Barrierefreie 3,5-Zimmer Wohnung in hochwertiger KfW 40-QNG Bauweise!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 78713 Schramberg
Baujahr: 2028
Zimmerzahl: 3,5
Wohnfläche (ca.): 112,80 m²
Etage: 2
Anzahl Etagen: 3
Aufzug: Personenaufzug
Balkon: ja

Kaufpreis € 525.900,-

© 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

> Etagenwohnung
> Schramberg
> 3,5 Zimmer
> 112,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2089



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	78713 Schramberg - Sulgen, Händelweg
Baujahr	2028
Zimmerzahl	3,5
Wohnfläche (ca.)	112,80 m²
Kaufpreis	525.900,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Energietyp	Kfw40
Garage	ja
Garage	Kauf 34.900,- € / Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis Baujahr	2028
Anzahl der Einheiten	7
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	offene Küche
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Haustiere	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Rollladen	ja
Gäste-WC	ja
Seniorengerecht	ja
barrierefrei	ja
Alt- / Neubau	Neubau
bezugsfrei ab	01.01.2028
Provision für Käufer	0 % provisionsfrei

© 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

> Etagenwohnung
> Schramberg
> 3,5 Zimmer
> 112,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2089



Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung! Hier erwartet Sie ein modernes und komfortables zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Die 3,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 112.80 m² befindet sich im 1. Obergeschoss eines Gebäudes, das bis zum Jahr 2027-2028 fertiggestellt wird.
Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von einem hellen und freundlichen Flur empfangen, der Sie in alle Räumlichkeiten führt. Das Highlight der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch bodentiefe Fenster mit viel Tageslicht durchflutet wird. Hier können Sie gemütliche Abende mit Freunden verbringen oder einfach nur entspannen. Die angrenzende Dachterrasse lädt zu einem Frühstück an der frischen Luft ein und bietet eine sonnige und ruhige Lage.
Das Schlafzimmer ist ein echtes Wohlfühlparadies. Hier können Sie sich zurückziehen und neue Energie tanken. Auch das Badezimmer lässt keine Wünsche offen. Es verfügt über eine moderne Ausstattung mit einer ebenerdigen Dusche, einem WC und einem Waschtisch.
Die Wohnung ist barrierefrei und seniorengerecht gestaltet, sodass auch ältere Menschen problemlos alle Räumlichkeiten erreichen können. Ein Aufzug führt Sie bequem von der Erdgeschoßebene bis vor Ihre Wohnungstür. Für zusätzlichen Komfort sorgt die moderne Heizung, die für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit sorgt.
Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der zur Verfügung stehende Keller, der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet. Hier können Sie Ihre saisonalen Gegenstände unterbringen.
Die Wohnung wird leer übergeben, sodass Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen können und Ihren persönlichen Wohntraum verwirklichen können. Gestalten Sie die Räumlichkeiten ganz nach Ihren Vorstellungen und machen Sie diese Wohnung zu Ihrem ganz persönlichen Rückzugsort.
Für Ihr Auto steht ein Stellplatz zur Verfügung, der sich direkt beim Gebäude befindet. So haben Sie immer einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug.
Die Lage der Wohnung ist ideal. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass Sie schnell und bequem in das Zentrum gelangen.
Kommen Sie vorbei und lassen Sie sich von dieser traumhaften Wohnung begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Sie!

Ausstattung:

Wohnzimmer: Unsere Architektin legt viel Wert auf helle und Lichtdurchflutete Wohnräume. Elektrische Jalousien sowie hochwertige Bodenbeläge nach freier Auswahl sichern wir unseren Käufern zu.
Badezimmer: Barrierefreie Badezimmer sind in unseren Bauvorhaben selbstverständlich. Eine hochwertige Markenausstattung mit Duravit und Hansgrohe ist garantiert.
Küche: Praktische Küchengrundrisse sind uns wichtig. Zum Teil können Sie die Grundrisse selbst gestalten. Ob geschlossen oder offen, vieles ist möglich. Sprechen Sie mit uns.
Schlafzimmer: Großzügige Stellflächen für große Kleiderschränke sowie Platz um das Bett, ist ein wichtiger Bestandteil unserer Planung.

Lagebeschreibung:

Lage, zentral und doch ruhig...
Zentrumsnah und dennoch ruhig wohnen, das wünschen sich immer mehr Menschen. Mit unserem Neubauprojekt "Sulgen Zentrum" in der "Musikersiedlung" in Schramberg-Sulgen können wir diese Kriterien erfüllen. Alle Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Sonstiges:

Nachhaltig wohnen. Zukunftssicher investieren.
Dieser Wohnungsneubau entsteht im Effizienzhaus-40-Standard mit angestrebter QNG-Zertifizierung (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude). Das Projekt vereint moderne Architektur, hohen Wohnkomfort und nachhaltige Bauweise mit einem besonders energieeffizienten Gebäudekonzept. Die abschließende Zertifizierung erfolgt nach Fertigstellung und erfolgreicher Prüfung durch die zuständigen Stellen.

Attraktive Perspektiven für Eigennutzer:
Für Selbstnutzer bietet das Projekt ein modernes Zuhause mit einem hohen energetischen Standard und dauerhaft reduziertem Energiebedarf. Darüber hinaus können bei Vorliegen der jeweiligen Fördervoraussetzungen zinsgünstige KfW-Darlehen die Finanzierung zusätzlich erleichtern.

Interessante Vorteile für Kapitalanleger:
Auch für Kapitalanleger eröffnet das Projekt attraktive Chancen. Neben möglichen Förderprogrammen können bei Vermietung und Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten genutzt werden.

Hierzu zählen insbesondere:
die degressive Gebäudeabschreibung in Höhe von derzeit 5 % jährlich auf den jeweiligen Restbuchwert sowie
die Sonderabschreibung nach § 7b EStG von bis zu 5 % jährlich auf die gesetzlich begünstigte Bemessungsgrundlage.

Die Sonderabschreibung kann im Jahr der Anschaffung beziehungsweise Fertigstellung sowie in den darauffolgenden drei Jahren in Anspruch genommen werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Individuelle Prüfung empfohlen:
Die tatsächlichen Fördermöglichkeiten und steuerlichen Vorteile richten sich nach den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen, den objektbezogenen Voraussetzungen sowie der persönlichen Situation des Erwerbers. Eine individuelle steuerliche und finanzielle Beratung wird

© 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

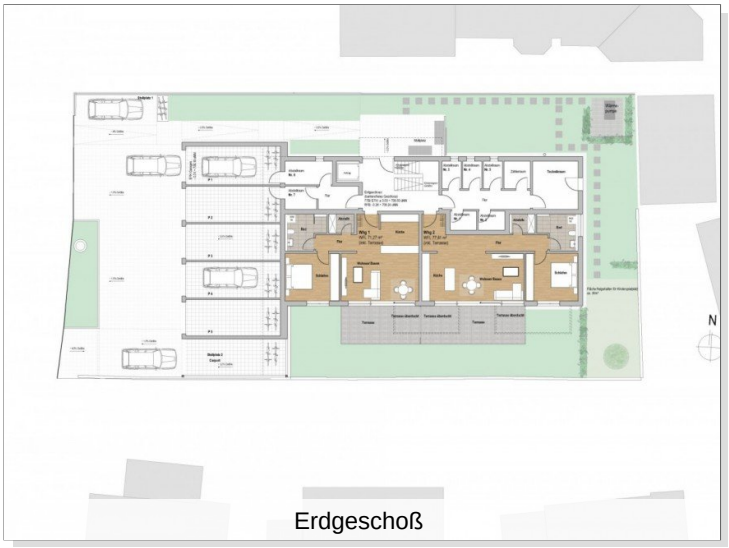
Eckdaten

> Etagenwohnung
> Schramberg
> 3,5 Zimmer
> 112,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2089



daher empfohlen.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage: Dieses Neubauprojekt verbindet hohe Wohnqualität, nachhaltige Bauweise und attraktive Förder- beziehungsweise Finanzierungsmöglichkeiten zu einem zukunftsorientierten Wohnkonzept.



Erdgeschoß

Objektbilder:



Straßenansicht



Straßenansicht

© 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

> Etagenwohnung
> Schramberg
> 3,5 Zimmer
> 112,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2089





Grundriss

© 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

> Etagenwohnung
> Schramberg
> 3,5 Zimmer
> 112,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2089



Ansprechpartner:



Patrik Schuhmacher

Telefon: 07422-9496740
E-Mail: patrik.schuhmacher@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



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