

EXPOSÉ

# City Living am Parktor! Barrierefreie 2,5-Zimmer Wohnung!



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Land: DE  
Adresse: 78713 Schramberg  
Baujahr: 2026  
Zimmerzahl: 2,5  
Wohnfläche (ca.): 78 m<sup>2</sup>  
Etage: 2  
Anzahl Etagen: 4  
Aufzug: Personenaufzug

**Kaufpreis**  
**€ 379.900,-**

**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

> Etagenwohnung

> Schramberg

> 2,5 Zimmer

> 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 2834



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Land	DE
Adresse	78713 Schramberg - Talstadt, Josef-Andre-Str. 27
Baujahr	2026
Zimmerzahl	2,5
Wohnfläche (ca.)	78 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	379.900,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	4
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Energetyp	Kfw55
Garage	ja
Garage	Anzahl 1
Energieausweis Baujahr	2026
Anzahl der Einheiten	8
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	offene Küche
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Fußbodenheizung
Haustiere	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Rollladen	ja
Seniorenrecht	ja
barrierefrei	ja
Alt- / Neubau	Neubau
bezugsfrei ab	01.01.2026
Provision für Käufer	0 % provisionsfrei

## Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrer Neubauwohnung mit XL-Wohnkomfort! Hier erwartet Sie ein modernes und komfortables Zuhause, das keine Wünsche

offenlässt. Die 2,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 78 m<sup>2</sup> befindet sich im zweiten Obergeschoss eines Gebäudes, das bis zum Jahr 2026 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. Der angrenzende Balkon lädt zu einem Frühstück an der frischen Luft ein und bietet einen herrlichen Ausblick auf die grüne Umgebung. 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 Garagenebene 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. Für Ihr Auto steht eine Garage zur Verfügung, die sich direkt im Gebäude befindet. So haben Sie immer einen sicheren und trockenen Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

Die Lage der Wohnung ist ideal. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und ärztliche Versorgung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass Sie schnell und bequem in die Umgebung gelangen.

Die hervorragende Vermietungsmöglichkeit bietet einem Anleger eine monatliche Netto-Mieteinnahme von ca. 960 €. Den Vermietungsservice übernimmt unser SpittelBau Team für Sie.

Kommen Sie vorbei und lassen Sie sich von dieser traumhaften Wohnung begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin 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.

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Schramberg
- > 2,5 Zimmer

- > 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2834



Schlafzimmer: Großzügige Stellflächen für große Kleiderschränke sowie Platz um das Bett, ist ein wichtiger Bestandteil unserer Planung.

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in der Schramberger Talstadt. Die Talstadt ist eines der ältesten Stadtteile der Stadt und besticht durch seinen historischen Charme und seine idyllische Lage am Fuße des Schwarzwaldes. Die Nachbarschaft ist geprägt von kleinen, gemütlichen Straßen und liebevoll restaurierten Häusern. Hier herrscht eine angenehme und familiäre Atmosphäre, in der man sich schnell zuhause fühlt. Die Straßen sind saniert und von Bäumen gesäumt, was der Gegend einen besonderen Charme verleiht. Die Wohnung selbst befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet, fernab vom Trubel der Innenstadt. Hier kann man sich vom stressigen Alltag erholen und die Ruhe genießen. Dennoch ist die Innenstadt nur wenige Gehminuten entfernt. Hier findet man zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Angebote. Auch der Wochenmarkt, auf dem frische Produkte aus der Region angeboten werden, ist in unmittelbarer Nähe.

Die gute Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt der Lage. Die Autobahn A81 ist nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an umliegende Städte wie Stuttgart, Freiburg oder Karlsruhe. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut ausgebaut. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Anschluss an das regionale Busnetz.

Insgesamt lässt sich sagen, dass die Wohnung in der Talstadt von Schramberg eine perfekte Mischung aus Ruhe und Zentralität bietet. Hier kann man das ländliche Leben genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten zu müssen. Die charmante Atmosphäre und die gute Infrastruktur machen diese Lage zu einem attraktiven Wohnort für Jung und Alt.

## Objektbilder:



Außenansicht



Außenansicht



Wohn- / Esszimmer

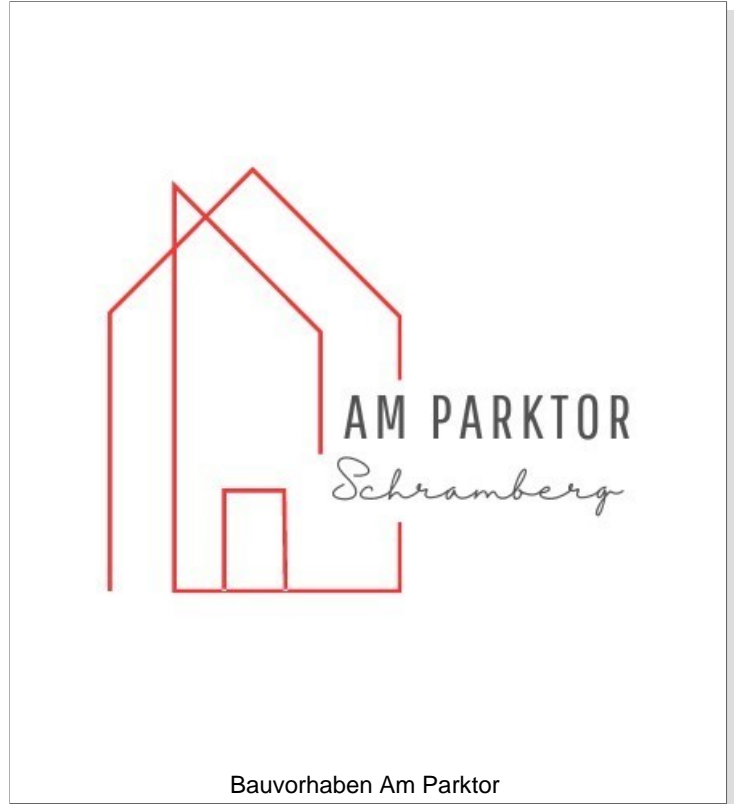
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Schramberg
- > 2,5 Zimmer

- > 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2834



Balkon



Bauvorhaben Am Parktor



Garagen und Keller

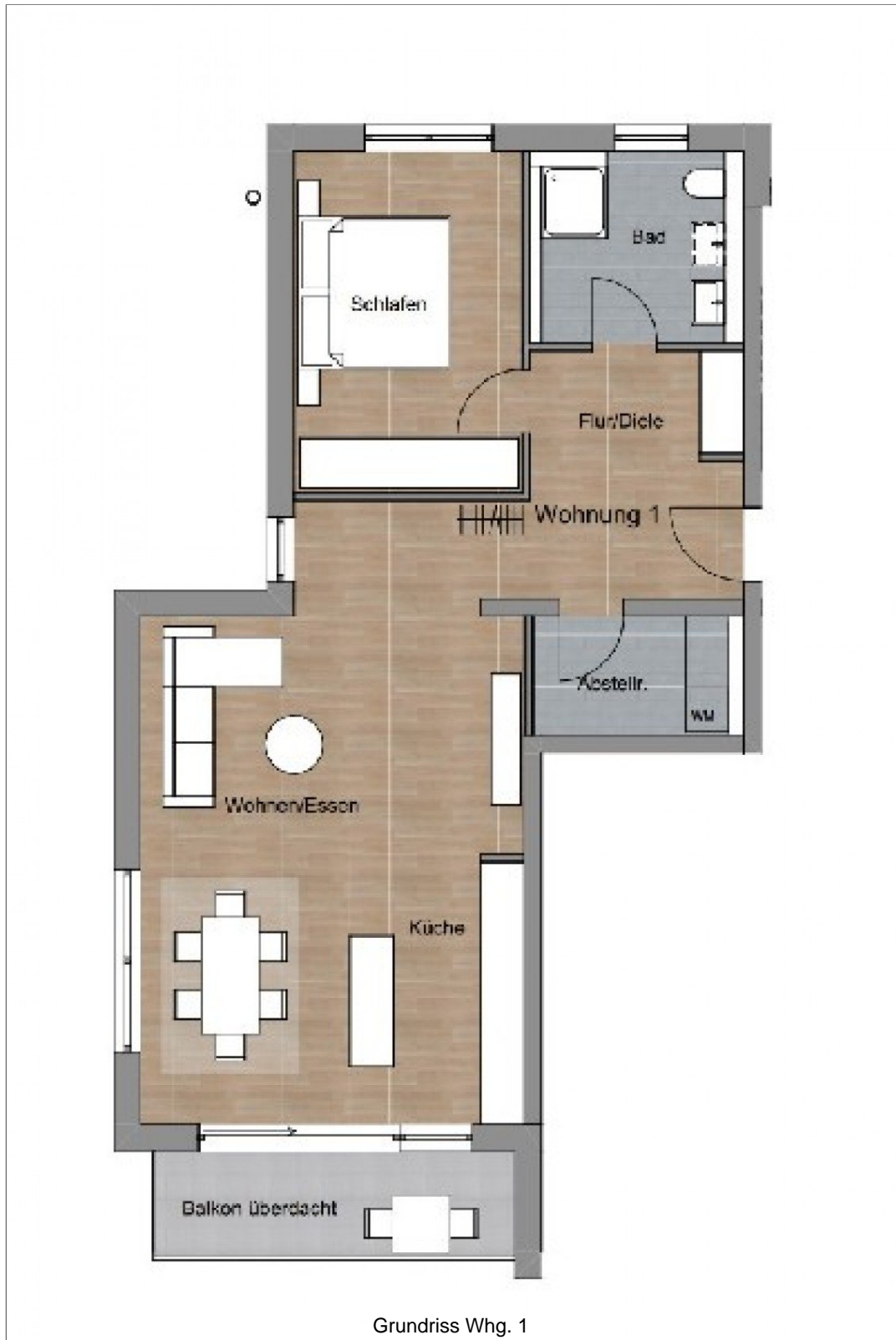


1. Obergeschoß

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Schramberg
- > 2,5 Zimmer

- > 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2834





> Etagenwohnung

> Schramberg

> 2,5 Zimmer

> 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 2834



## 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:

> Etagenwohnung

> Schramberg

> 2,5 Zimmer

> 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 2834



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](http://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](https://www.bundesjustizamt.de/DE/SharedDocs/Publikationen/Verbraucherschutz/Liste_Verbraucherschlichtungsstellen.pdf?__blob=publicationFile&v=27)