

EXPOSÉ

# Einfamilienhaus in beliebter Aussichtslage von Sulgen zu verkaufen!



**Spittel**  
Immobilien



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Land: DE  
Adresse: 78713 Schramberg  
Baujahr: 1958  
Letzte Modernisierung: 2020  
Zimmerzahl: 6  
Wohnfläche (ca.): 140 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 100 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 739 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis**  
**€ 389.000,-**

**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

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Schramberg
- > 6 Zimmer

- > 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: P2032



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Land	DE
Adresse	78713 Schramberg - Sulgen
Baujahr	1958
Letzte Modernisierung	2020
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	140 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	739 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	389.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	257,80 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	25.06.2026
Energieausweis gültig bis	25.06.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	257.8 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1958
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	STANDARD

Abstellraum	ja
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	Absprache
Provision für Käufer	3.57 %
Provision für Verkäufer	3.57 %

- > Einfamilienhaus
- > Schramberg
- > 6 Zimmer

- > 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: P2032



## Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Haus aus dem Baujahr 1958 wurde liebevoll modernisiert und teilsaniert. Es bietet Ihnen auf 140m<sup>2</sup> Wohnfläche ein gemütliches Zuhause für die ganze Familie. Das Grundstück umfasst 739 m<sup>2</sup> und liegt in einer beliebten Aussichtslage auf dem Sulgen. Es bietet Platz für entspannte Stunden im Grünen. Im Jahr 1974 wurde auf dem Grundstück noch ein separater Anbau mit ca. 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche angeschlossen, welcher damals als Montagerraum genutzt wurde. Dieser dient heute als Abstellraum und bietet weitere Möglichkeiten für eine kreative Nutzung.

Das Wohnhaus erstreckt sich über zwei Geschosse und bietet insgesamt 6 Zimmer, die individuell genutzt werden können. Die helle und gut durchdachte Raumaufteilung im Erdgeschoss verleihen dem Haus ein luftiges und offenes Wohngefühl.

Der Eingangsbereich führt Sie in den lichtdurchfluteten offenen Wohn-/Essbereich mit Kaminofen. Von hier haben Sie den Zugang zur Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier können Sie die Sonnenstrahlen genießen. Die modern gestaltete Küche bietet genügend Platz für kreatives Küchenhandwerk. Im EG befindet sich noch ein weiteres Zimmer, welches als Büro genutzt wird, sowie ein Gäste-WC.

Im oberen Stockwerk befinden sich das Schlafzimmer, drei weitere Zimmer sowie ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche, zwei Waschbecken und WC. Ein großzügiger Balkon, der von zwei Zimmern aus erreichbar ist, bietet weiteren Komfort auf dieser Etage.

Im Keller erwartet Sie, neben den Lagerräumen und der Heizung, noch ein Party-Keller.

Das Haus verfügt außerdem über einen 2021 neu erstellten Carport für zwei Autos und 1 Stellplatz, so dass Sie sich keine Gedanken um einen sicheren Abstellplatz für Ihre Autos machen müssen. Im Jahr 2023 wurde die gesamte Hofzufahrt saniert und neu gepflastert.

Das Grundstück hat noch viel Potential für weitere Gestaltungsmöglichkeiten.

Die ruhige Lage in einer freundlichen Nachbarschaft bietet Ihnen die perfekte Möglichkeit, sich in Ihrer neuen Umgebung einzuleben und ist besonders für Familien geeignet. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Das Haus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnen und gemütlichem Charme. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich zu zeigen.

## Ausstattung:

EG:

- Wohn-/Essbereich mit Kaminofen
- Küche
- Büro
- Gäste-WC
- Terrasse

OG:

- 4 Zimmer
- Tageslichtbad mit Dusche, 2 Waschbecken und WC
- Balkon

Keller:

- Partykeller
- Lagerräume

- Anbau mit 80m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Carport für 2 Autos
- 1 Stellplatz

## 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. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

## Objektbilder:



Außenansicht

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Schramberg
- > 6 Zimmer

- > 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: P2032



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Küche



Außenansicht



Küche

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Schramberg
- > 6 Zimmer

- > 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: P2032



Esszimmer



Büro



Wohnzimmer



Zimmer



Wohnzimmer



Zimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Schramberg
- > 6 Zimmer

- > 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: P2032



Zimmer



Zugang



Terrasse

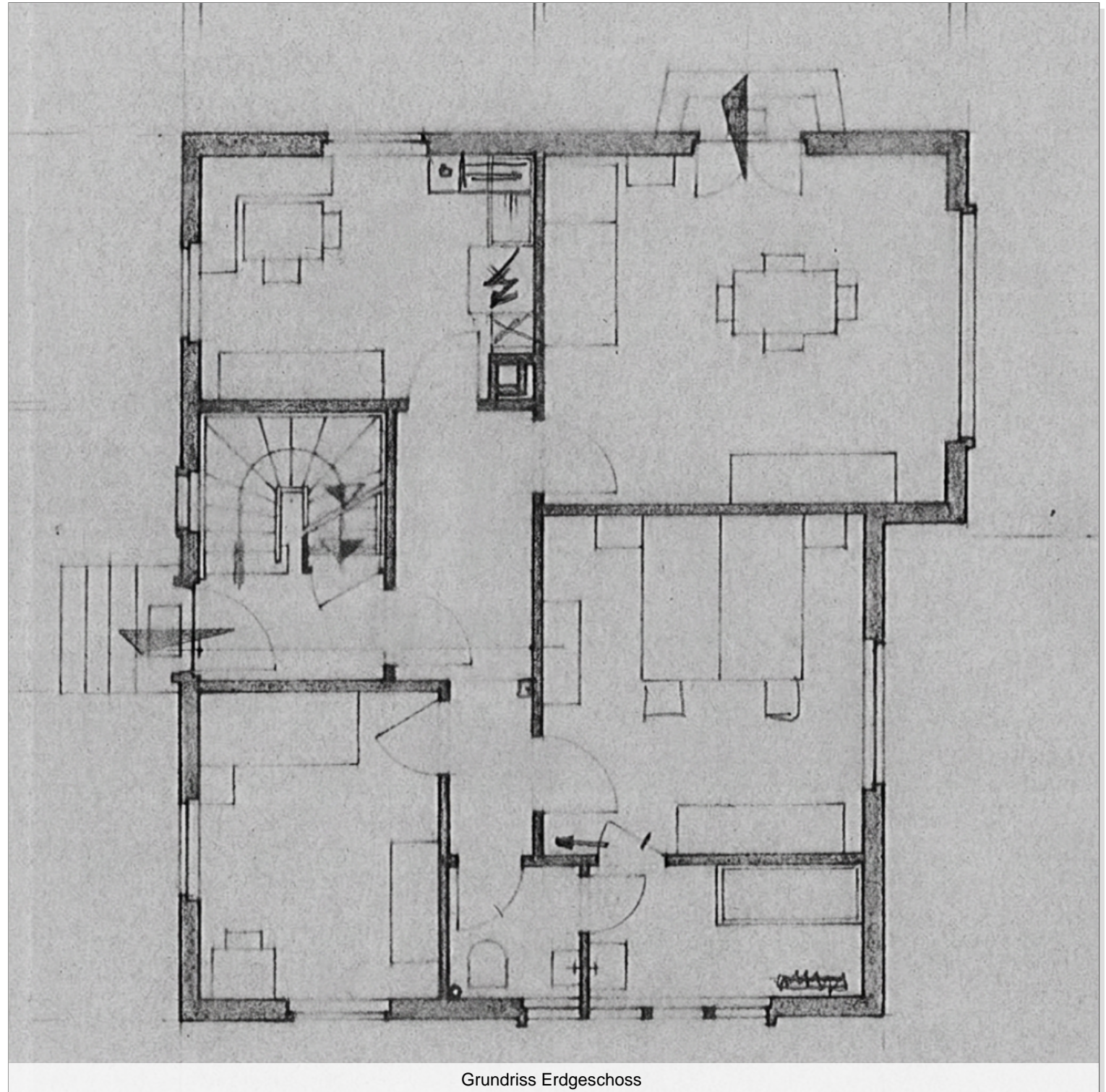


Ausblick

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Schramberg
- > 6 Zimmer

- > 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: P2032

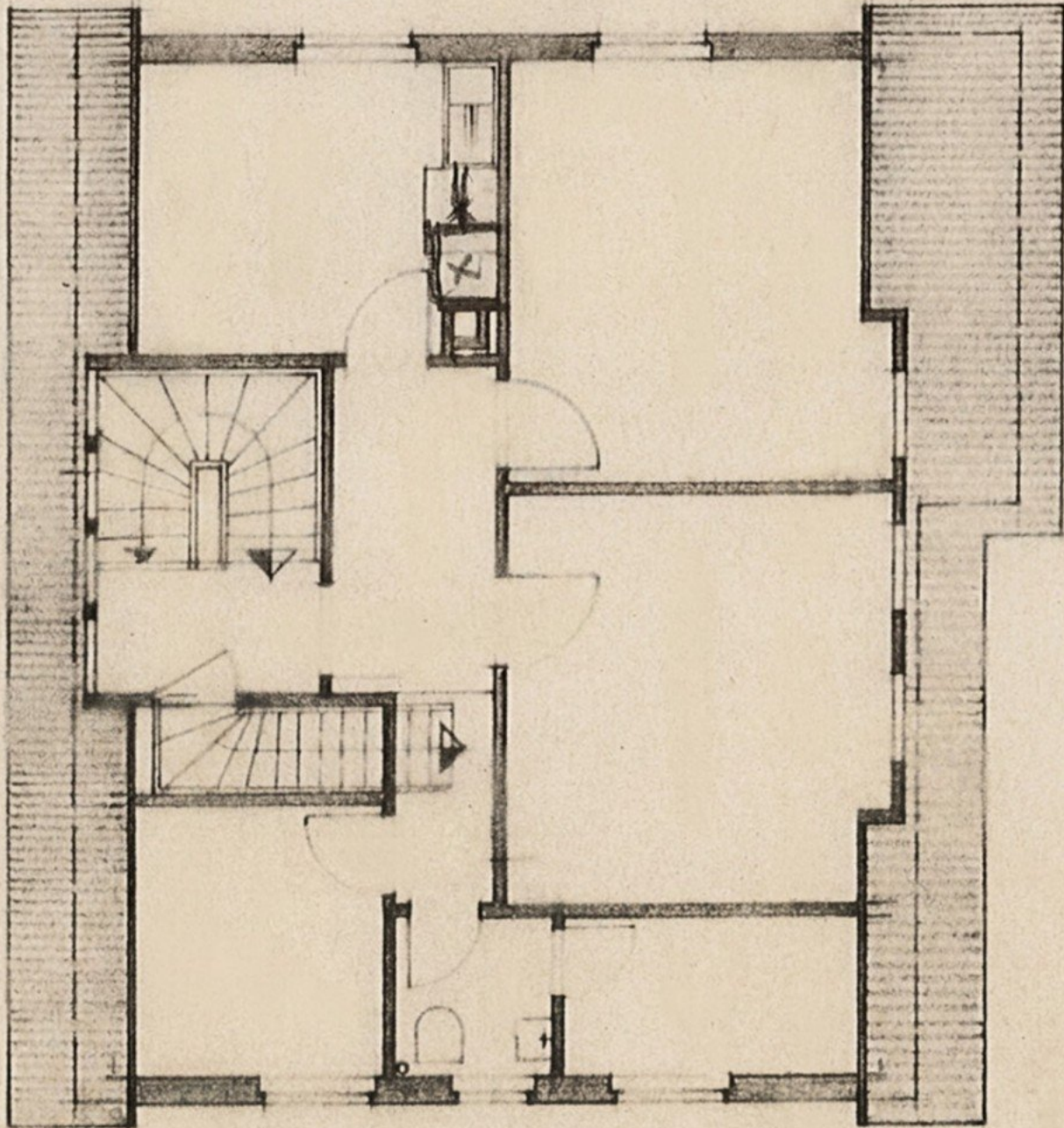


Grundriss Erdgeschoss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Schramberg
- > 6 Zimmer

- > 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: P2032

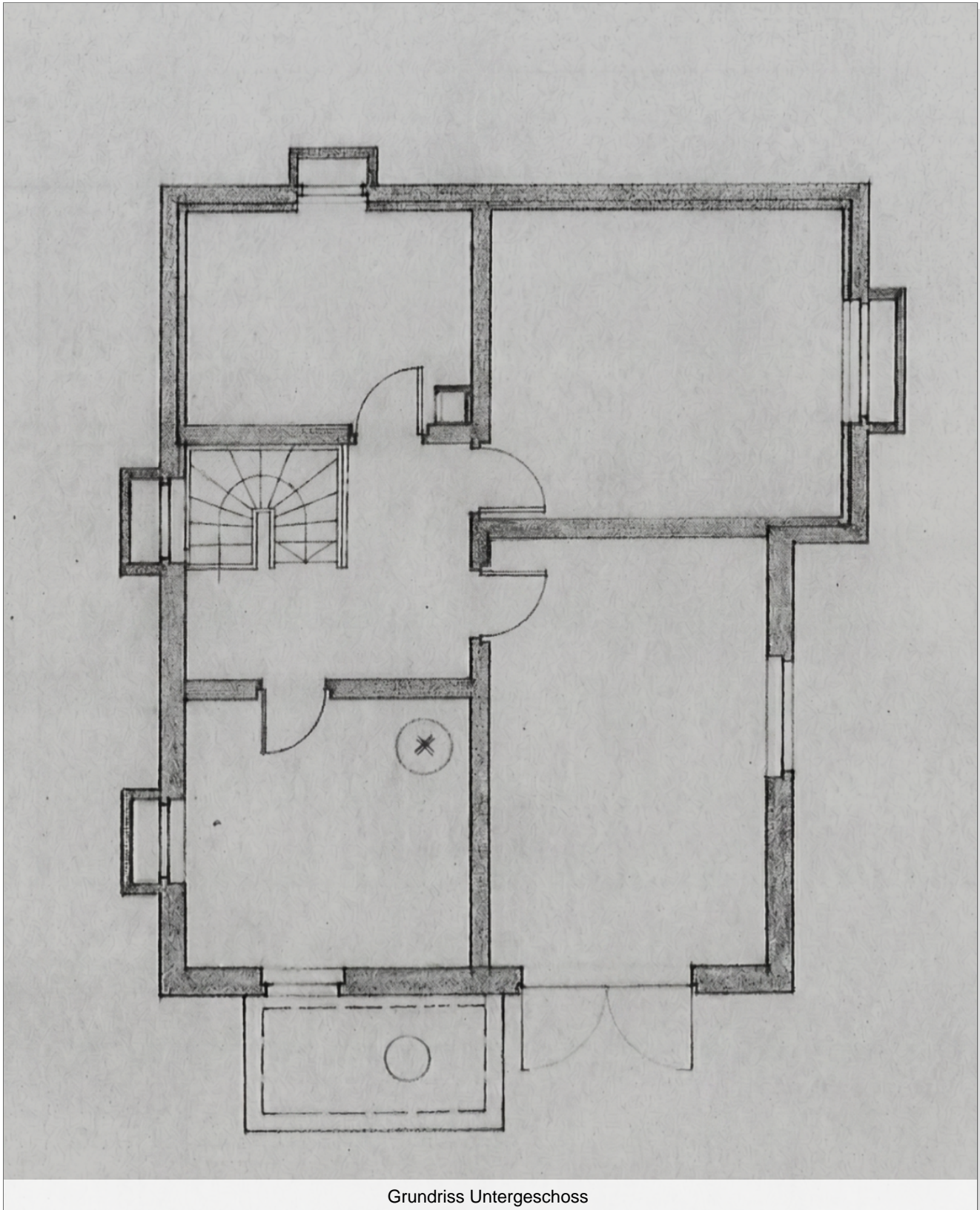


Grundriss Obergeschoss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Schramberg
- > 6 Zimmer

- > 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: P2032



Grundriss Untergeschoss



> Einfamilienhaus

> Schramberg

> 6 Zimmer

> 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: P2032



## 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:

- > Einfamilienhaus
- > Schramberg
- > 6 Zimmer

- > 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: P2032



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)