EXPOSÉ

Erstbezug: Hochwertige Neubau-Seniorenwohnung mit 2,5 Zimmern, Einbauküche und Garage!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 78713 Schramberg
Baujahr: 2025
Zimmerzahl: 2,5
Wohnfläche (ca.): 78 m²
Nebenkosten (ca.): 200,- €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 3
Aufzug: Personenaufzug

Kaltmiete € 915,-

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Schramberg
> 2,5 Zimmer
> 78 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2098



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	78713 Schramberg - Talstadt, Josef-Andre-Str. 27
Baujahr	2025
Zimmerzahl	2,5
Wohnfläche (ca.)	78 m²
Kaltmiete	915,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Kaution	1.950,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Energietyp	Kfw55
Garage	ja
Garage	Miete 60,- € / Anzahl 1
Energieausweis Baujahr	2025
Anzahl der Einheiten	8
Unterkellert	ja
Küche	offene Einbauküche
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Fußbodenheizung
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Rollladen	ja
Seniorengerecht	ja
rollstuhlgerecht	ja
barrierefrei	ja
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	01.01.2027

Objektbeschreibung:

Die moderne 2,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 78 m² befindet sich im 1. Obergeschoss eines Neubaus aus dem Jahr 2025/2026 und überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausstattung.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über den hellen Eingangsbereich in die einzelnen Räumlichkeiten. Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, die für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Platz im Freien bietet und einen schönen Blick ins Grüne ermöglicht.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz und einen angenehmen Rückzugsort. Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Dusche, einen Waschtisch und ein WC.

Die Wohnung ist barrierefrei und seniorengerecht gestaltet. Ein Aufzug ermöglicht einen bequemen Zugang von der Garagenebene bis zur Wohnung. Eine Garage im Gebäude kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch eine moderne Heiztechnik.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche und saisonale Gegenstände.

Die Wohnung wird unmöbliert übergeben und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, die Räumlichkeiten ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen einzurichten.

Ein besonderer Vorteil ist das gemeinschaftliche Angebot innerhalb der Wohnanlage. Im Spittel-Treff haben die Bewohner die Möglichkeit, andere Senioren kennenzulernen, sich auszutauschen oder gemeinsam Zeit zu verbringen und zu essen. Ein Hausmeisterservice kümmert sich um die Betreuung der Wohnanlage.

Auch die Lage bietet kurze Wege im Alltag: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls vorhanden. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es zudem, umliegende Orte und die Innenstadt bequem zu erreichen.

Ausstattung:

- Offenes Wohn- und Esszimmer
- Offene Küche mit hochwertiger Einbauküche und Elektrogeräten
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit bodenebener Dusche
- Abstellraum in der Wohnung mit Waschmaschinenanschluss
- Großzügiger Eingangsbereich
- Großzügiger, überdachter Balkon
- Elektrische Jalousien
- Videotürsprechanlage
- Separater Kellerraum im Erdgeschoss
- Garage mit zusätzlichem Platz für Fahrräder

© 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
> 2,5 Zimmer
> 78 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2098



- Aufzug
- Barrierefreie Bauweise
- Hausmeisterservice vor Ort
- Hausverwaltung vor Ort
- Kleine Wohngemeinschaft

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:



Küche/ Wohnen/ Essen



Küche/ Wohnen/ Essen



Einbauküche

© 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
> 2,5 Zimmer
> 78 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2098





Küche/ Wohnen/ Essen



Schlafen



Balkon



Bad



Balkon



Eingang

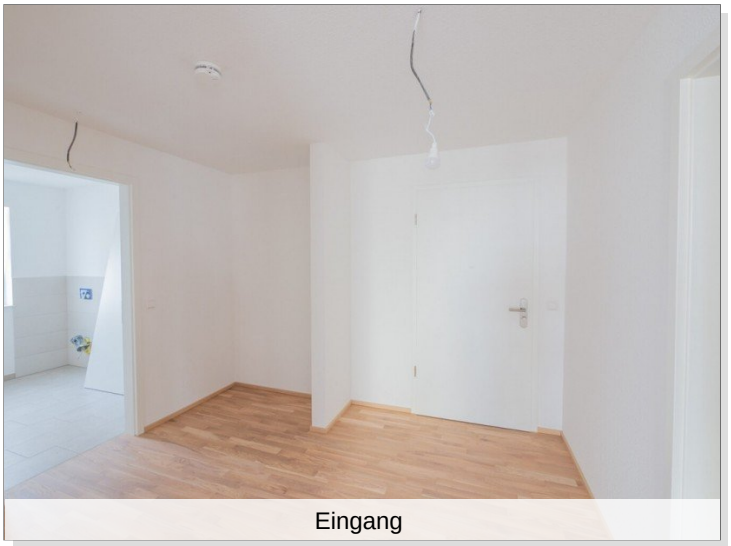
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> 2,5 Zimmer
> 78 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2098





Eingang



Aufzug

© 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
> 2,5 Zimmer
> 78 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2098





Grundriss Whg. 4

© 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
> 2,5 Zimmer
> 78 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2098



Ansprechpartner:



Lea Schuhmacher

Telefon: 07422-9496731
E-Mail: lea.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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Schramberg
> 2,5 Zimmer
> 78 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2098



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