

Exponierte Alleinlage - unverbaubare Aussicht - Ihr neues Zuhause



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus

Land: DE

Adresse: 78713 Schramberg

Baujahr: 1974

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 260 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.110 m²

Balkon: ja

Terrasse: ja

**Kaufpreis
€ 589.000,-**

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

> Zweifamilienhaus

> Schramberg

> 6 Zimmer

> 260 m² Wohnfläche

> Objektnummer: P2048



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Land	DE
Adresse	78713 Schramberg
Baujahr	1974
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	260 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.110 m ²
Kaufpreis	589.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Loggia	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	4
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	323 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	06.05.2023
Energieausweis gültig bis	05.05.2033
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	323.0 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1974
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Wasch- / Trockenraum	ja

Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
Provision für Käufer	3.57 %
Provision für Verkäufer	1.785 %

> Zweifamilienhaus

> Schramberg

> 6 Zimmer

> 260 m² Wohnfläche

> Objektnummer: P2048



Objektbeschreibung:

In exponierter Alleinlage oberhalb von Schramberg bietet dieses Ein- bis Zweifamilienhaus eine seltene Kombination aus solider Substanz, großzügigem Platzangebot und einem unverbaubaren Blick über das Schramberger Tal. Auf einem rund 1.110 m² großen Grundstück inmitten des Naturschutzgebiets gelegen, eröffnet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten für Menschen, die Wert auf Beständigkeit, Ruhe und Entwicklungspotenzial legen.

Das in ?Split-Level-Bauweise? erbaute Anwesen besticht durch seine interessante und großzügige Aufteilung der ca. 260 m² Wohnfläche auf unterschiedlichen, höhenversetzten Ebenen, sowie den unverbaubaren Blick über das Tal von Schramberg. Im Hauptgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin den Mittelpunkt des Hauses. Von hier aus gelangen Sie in die geräumige Küche mit offenem Durchgang und auf Balkon, Terrasse mit freiem Ausblick und in den Garten. Das Schlafzimmer mit Balkon, ein großes Tageslichtbad und ein zusätzliches separates WC liegen durch einen Treppenflur getrennt auf einer weiteren Ebene.

Im Obergeschoss befindet sich ein großzügiges, helles Studio, das vielseitig genutzt werden kann ? als weiteres Wohnzimmer, Kinderzimmer oder Büro. Den Möglichkeiten sind hier (fast) keine Grenzen gesetzt. Auf der Rückseite des Hauses steht ein überdachter Terrassenbereich sowie der Garten zur Verfügung - hier lässt sich ungestört die Ruhe genießen und der Tag ausklingen. Das Untergeschoss des Anwesens hat einen eigenen Eingang und verfügt über ein großes Wohnzimmer mit einer Kochnische, Schlafzimmer, ein Bad sowie ein separates WC. Somit kann dieser Bereich auch als eine Einliegerwohnung genutzt werden. Vor dem Haus befinden sich zwei Garagen und weitere Stellplätze davor. Die Immobilie wurde 1974 erbaut und bereits teilweise saniert. Das Untergeschoss wurde in Massivbauweise und die Bereiche darüber zum Teil in Holzständerbauweise errichtet. Das Dach wurde im Jahr 2021 vollständig saniert, durch eine Gaube ergänzt, eine Wärmedämmung eingebracht und die Dacheindeckung erneuert. Dabei wurden die Dach- und Gaubenfenster ausgetauscht und Teile der Außenwände wärmedämmung. Die Ölheizung ist im Jahr 2001 ausgetauscht und in 2024 generalüberholt worden. Der Balkon und die Terrasse im Erdgeschoss wurden im Jahr 2022 saniert, indem eine Bodenabdichtung eingebracht wurde. Für die neuen Eigentümer bietet das Haus ausreichend Ausbau- und Gestaltungspotenzial.

Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen eines ausführlichen Besichtigungstermins vor und erläutern Ihnen die vorhandene Substanz sowie die Entwicklungsmöglichkeiten im Detail. Bitte beachten Sie, dass die Aufnahmen zum Teil mit Hilfe der KI bearbeitet bzw. generiert wurden, um Ihnen das Potenzial des Anwesens anschaulich präsentieren zu können. Wir freuen uns auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen.

Ausstattung:

EG:

- offenes Wohnstudio auf zwei Ebenen mit Kamin
- Esszimmer

- Küche
- Terrasse
- Balkon
- Loggia
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- separates WC
- Abstellraum

OG:

- Schlafzimmer mit Balkon
- Tageslicht-WC

DG:

- Studio

Untergeschoss:

- Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- Wohnzimmer mit Kochnische
- Badezimmer mit Badewanne
- Schlafzimmer
- separates-WC

2 Garagen

2 Stellplätze

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 befindet sich in ruhiger, sonniger Hanglage der schönen Schramberger Talstadt.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Schramberg
- > 6 Zimmer

- > 260 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2048



Außenansicht original



Ausblick



Außenansicht

Gestaltungsvorschlag K1 (bzw. K2)



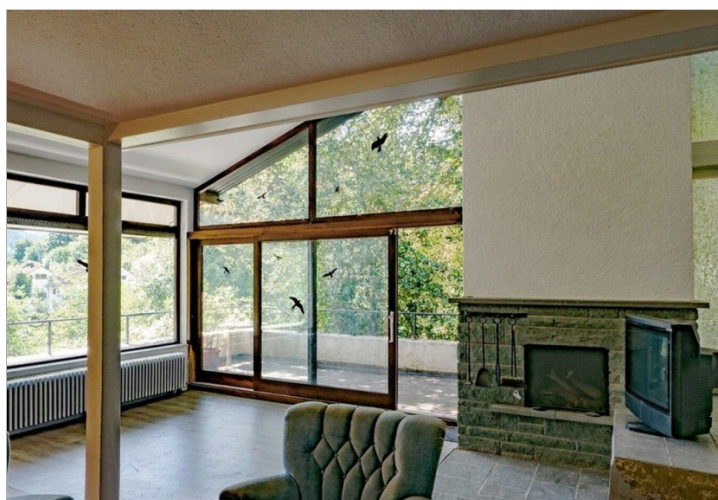
Loggia

K1 bearbeitet



Außenansicht

K2



Wohnstudio

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Schramberg
- > 6 Zimmer

- > 260 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2048



Wohnstudio generiert



Wohnstudio



Wohnstudio



Wohnstudio



Wohnstudio generiert



Wohnstudio

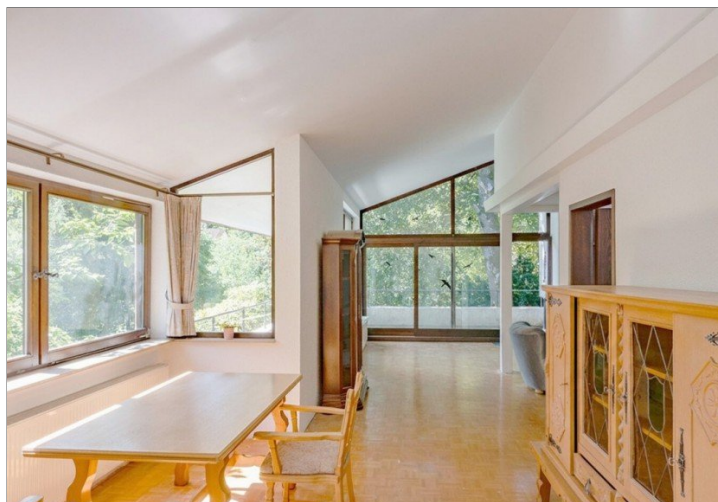
Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Schramberg
- > 6 Zimmer

- > 260 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2048



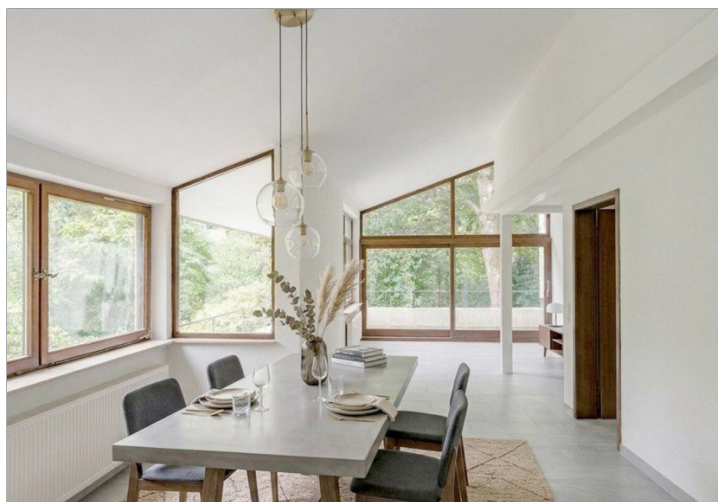
Wohnstudio



Esszimmer



Wohnstudio

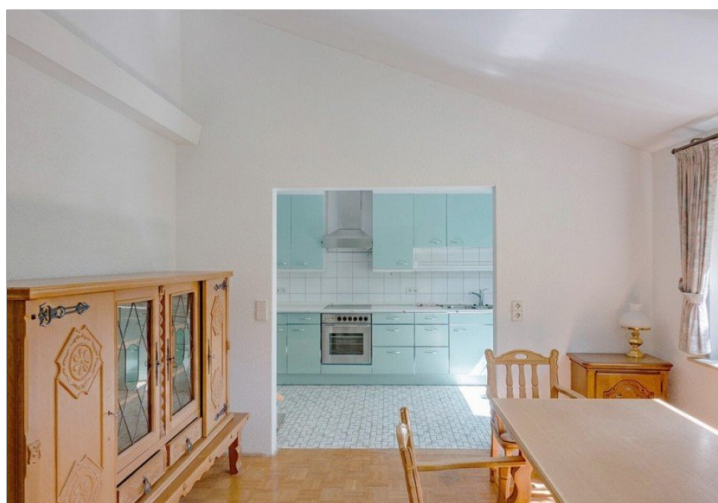


Esszimmer

Gestaltungsvorschlag Ki-gener



Gestaltu Wohnstudio



Esszimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Schramberg
- > 6 Zimmer

- > 260 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2048



Esszimmer



Schlafzimmer



Küche



Schlafzimmer



Küche



DG-Studio

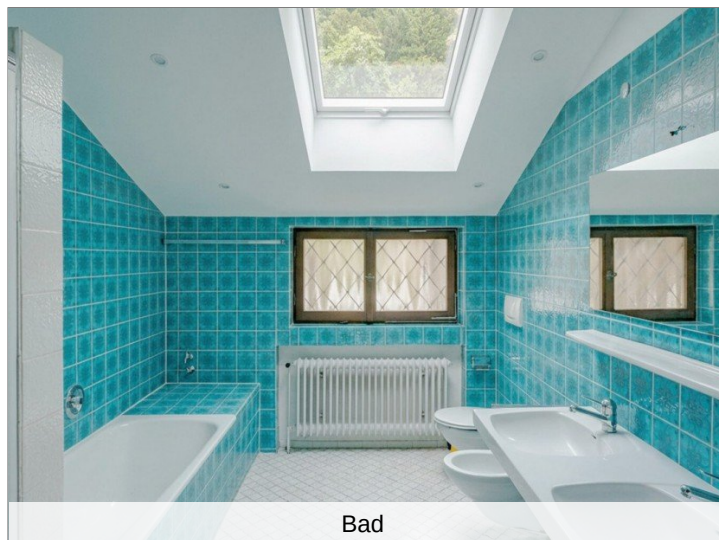
Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Schramberg
- > 6 Zimmer

- > 260 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2048



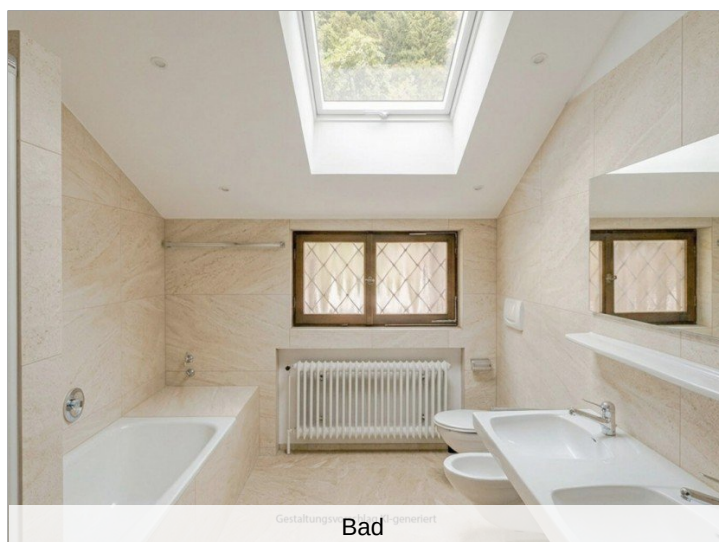
DG-Studio



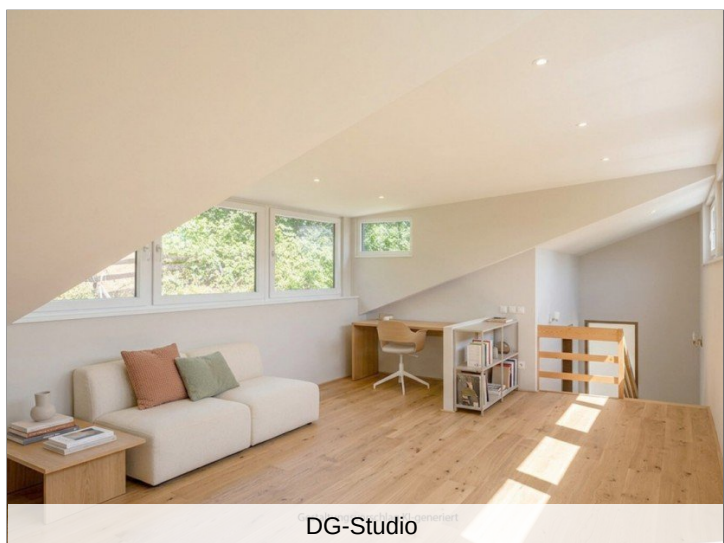
Bad



DG-Studio



Bad



DG-Studio



UG Wohnzimmer

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Schramberg
- > 6 Zimmer

- > 260 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2048



UG Wohnzimmer



UG-Schlafzimmer

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Schramberg
- > 6 Zimmer

- > 260 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2048

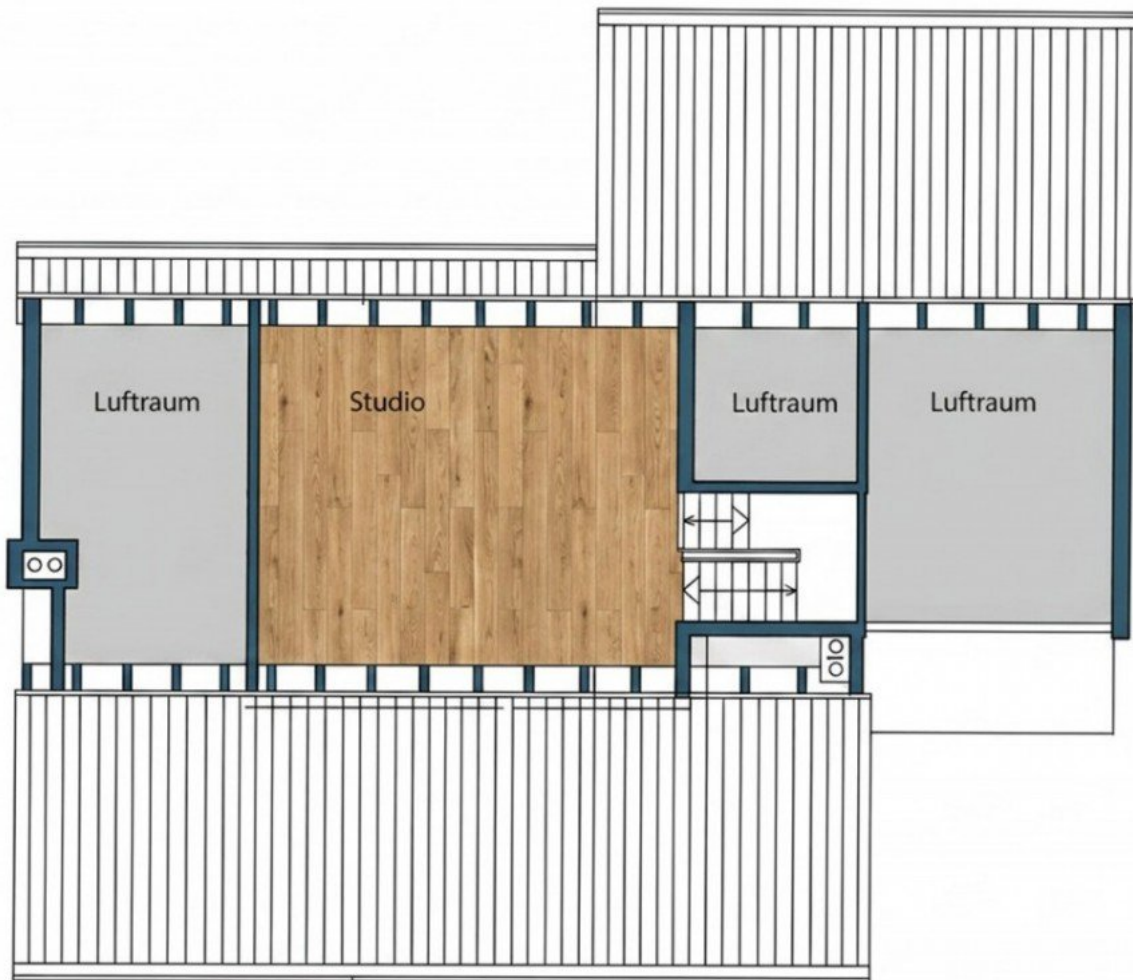


Grundriss EG

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Schramberg
- > 6 Zimmer

- > 260 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2048

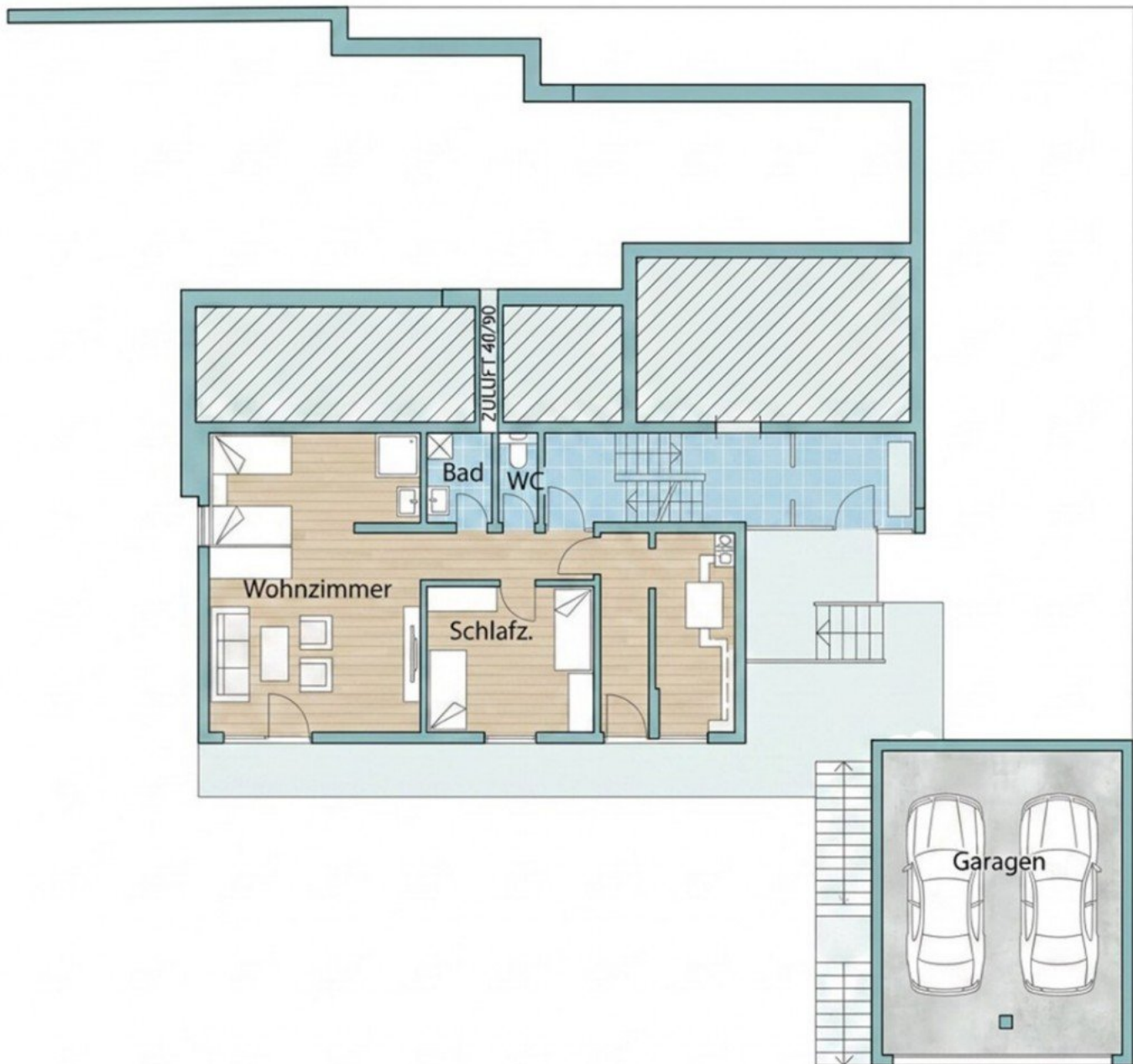


Grundriss DG

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Schramberg
- > 6 Zimmer

- > 260 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2048



Grundriss UG

Eckdaten

- > 260 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2048

**Firmendaten:**

Mo. - Fr. 8.00 Uhr - 12.00 Uhr / 14.00 Uhr - 17.00 Uhr

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

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**

> Zweifamilienhaus

> Schramberg

> 6 Zimmer

> 260 m² Wohnfläche

> Objektnummer: P2048



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

> 6 Zimmer

> 260 m² Wohnfläche

> Objektnummer: P2048



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 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