EXPOSÉ

Familientraum mit Zukunft: Gepflegte Doppelhaushälfte auf 925 m² Grundstück in ruhiger Lage



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 78658 Zimmern ob Rottweil
Baujahr: 1966
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 150 m²
Grundstücksfläche (ca.): 925 m²
Anzahl Etagen: 1
Terrasse: ja
Garage: ja

Kaufpreis € 598.000,-

© 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

> Doppelhaushälfte
> Zimmern ob Rottweil
> 4 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2083



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	78658 Zimmern ob Rottweil
Baujahr	1966
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	150 m²
Grundstücksfläche (ca.)	925 m²
Kaufpreis	598.000,- €
Anzahl Etagen	1
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 2
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1966
Anzahl der Einheiten	1
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Zustand	modernisiert
Provision für Käufer	3.57 %
Provision für Verkäufer	3.57 %

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Zimmern ob Rottweil vereint großzügiges Wohnen, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein außergewöhnlich großes Grundstück von ca. 925 m². Ob junge Familie mit Kindern oder Paare, die sich mehr Freiraum und Lebensqualität wünschen: Diese Immobilie bietet beste Voraussetzungen für unterschiedliche Lebensphasen und Wohnkonzepte.
Mit rund 150 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit großzügig bemessenen Räumen und einem wohnlichen Ambiente. Herzstück des Hauses ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das einen einladenden Rahmen für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die praktisch eingerichtete Küche mit Essbereich und Kamin schafft ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen, Essen und geselliges Beisammensein. Hier entstehen Erinnerungen, die ein Zuhause besonders machen ? vom gemeinsamen Familienfrühstück bis zum entspannten Abend mit Freunden.
Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres großzügiges Zimmer zur Verfügung, das flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice, Hobbyraum oder Gästezimmer genutzt werden kann. Besonders attraktiv: Aufgrund seiner Größe besteht die Möglichkeit, diesen Raum in zwei kleinere Zimmer aufzuteilen und beispielsweise zwei separate Kinderzimmer zu schaffen. Damit wächst die Immobilie flexibel mit den Bedürfnissen ihrer Bewohner.
Das Haus wurde 1966 erbaut und befindet sich in einem gepflegten, teilsanierten Zustand. Das modernisierte Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC sowie das erneuerte Gäste-WC und die moderne Küche ermöglichen einen nahezu sofortigen Einzug ohne größere Renovierungsmaßnahmen. Pflegeleichte Fliesen-, Laminat- und Parkettböden unterstreichen den wohnlichen Charakter der Immobilie.
Auch hinsichtlich der Nutzflächen überzeugt das Haus: Mehrere Kellerräume, ein Abstellraum sowie ein Dachboden bieten reichlich Stauraum für Vorräte, Hobbys, Sportgeräte oder saisonale Gegenstände.
Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück mit rund 925 m² Fläche. Familien profitieren von viel Platz zum Spielen, Toben und Entdecken, während Gartenliebhaber und Ruhesuchende die Freiflächen, die große Terrasse und die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten genießen können. Ob Gemüsegarten, Hochbeete, gemütliche Sitzecken oder ein kleiner Wellnessbereich im Freien - hier lassen sich individuelle Wohnträume verwirklichen.
Abgerundet wird das Angebot durch eine integrierte Garage, eine weitere Einzelgarage sowie einen zusätzlichen Stellplatz. Eine Wallbox ist bereits vorhanden und bietet einen zeitgemäßen Komfort für die Elektromobilität.
Diese Immobilie überzeugt durch ihre ruhige Lage, ihre Flexibilität und ihr großzügiges Platzangebot. Sie eignet sich gleichermaßen für Familien mit Kindern wie für Best-Ager, die ein gepflegtes Zuhause mit Garten, ausreichend Freiraum und langfristiger Wohnqualität suchen. Der Energieausweis wird nachgereicht.

Highlights
ca. 150 m² Wohnfläche mit flexibler Raumaufteilung
Großzügiges Grundstück mit ca. 925 m²
Große Terrasse und gepflegter Garten
Nahezu bezugsfertiger Zustand
Modernisiertes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
Erneuertes Gäste-WC
Moderne Einbauküche mit Essbereich und Kamin
Großes Zimmer mit Möglichkeit zur Aufteilung in zwei Kinderzimmer
Mehrere Kellerräume, Abstellraum und Dachboden
Zwei Garagen sowie zusätzlicher Stellplatz
Vorhandene Wallbox für E-Mobilität
Ruhige Wohnlage in Zimmern ob Rottweil

© 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

> Doppelhaushälfte
> Zimmern ob Rottweil
> 4 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2083



Wenn Sie ein gepflegtes Haus mit viel Platz und einem großen Grundstück suchen, lohnt sich ein persönlicher Eindruck vor Ort. Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie ausführlich vor, beantworten Ihre Fragen zur Nutzung und Finanzierung und vereinbaren einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Ausstattung:

Erdgeschoss:
großes lichtdurchflutetes Wohnzimmer
große Terrasse
moderne Küche mit Essbereich und Kamin
Schlafzimmer
Kinderzimmer/Büro
Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC
Gäste-WC
Abstellraum

Kellergeschoss:
Abstellraum
Heizungskeller

Dachgeschoss:
offener Dachraum z.T. ausbaufähig

Großer Garten
2 Garagen

Lagebeschreibung:

Zimmern ob Rottweil steht für Wohnen in idealer Balance zwischen Natur, Lebensqualität und urbaner Erreichbarkeit. Die attraktive Gemeinde vor den Toren der ältesten Stadt Baden-Württembergs überzeugt durch ihr gepflegtes Ortsbild, eine ausgezeichnete Infrastruktur und ein familienfreundliches Umfeld. Eingebettet in die reizvolle Landschaft zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb genießen die Bewohner ein hohes Maß an Ruhe, Erholung und Freizeitqualität.
Gleichzeitig profitieren Sie von der unmittelbaren Nähe zur historischen Stadt Rottweil sowie der hervorragenden Anbindung an die Autobahn A81. Bedeutende Wirtschaftsstandorte der Region, Arbeitgeber mit internationaler Ausrichtung sowie zahlreiche Bildungs- und Versorgungseinrichtungen sind dadurch komfortabel erreichbar. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und ein vielfältiges Vereinsleben unterstreichen die hohe Attraktivität des Standorts. Die gelungene Verbindung aus gewachsener Dorfgemeinschaft, moderner Infrastruktur und naturnahem Lebensumfeld macht Zimmern ob Rottweil zu einer der gefragtesten Wohnlagen der Region.

Objektbilder:


Eingang


Wohnzimmer


Küche

© 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

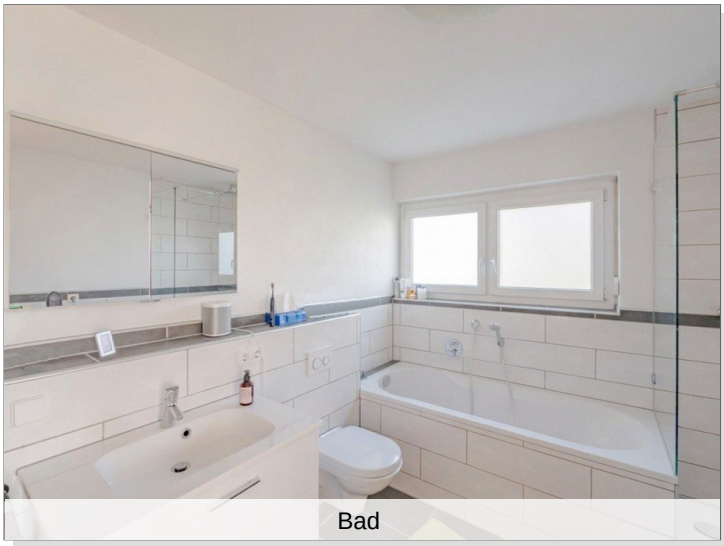
Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Zimmern ob Rottweil
> 4 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2083

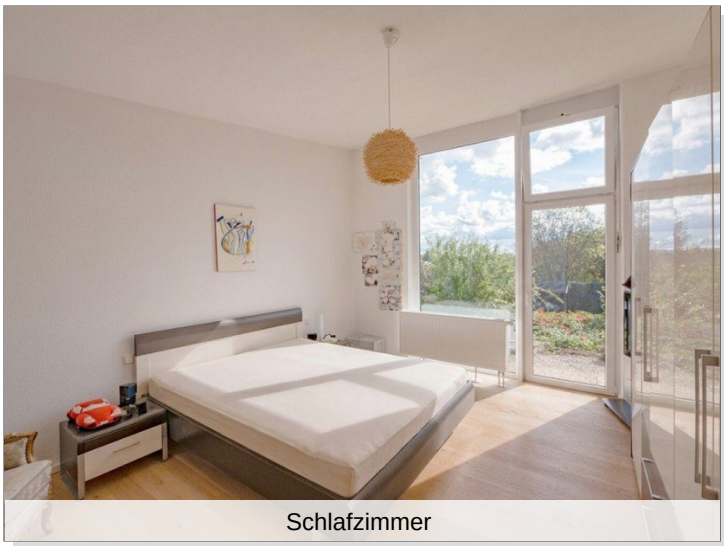




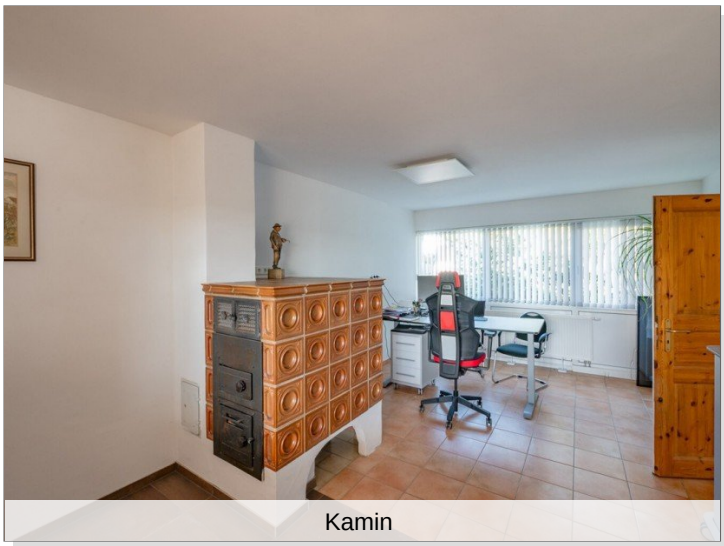
Küche



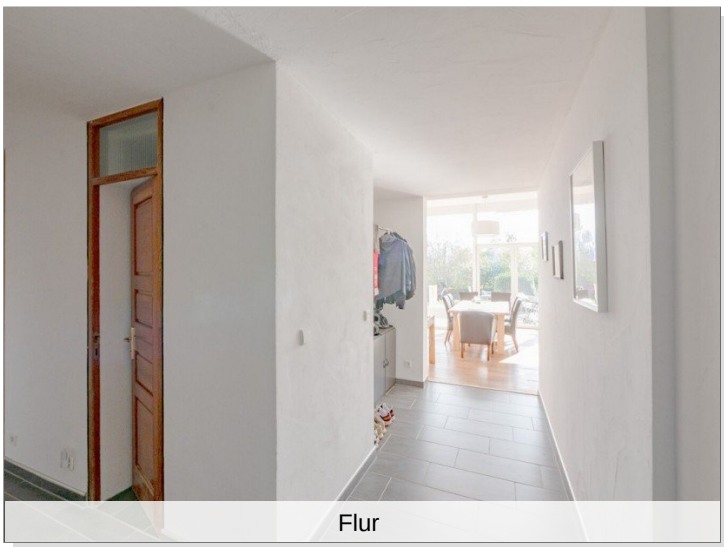
Bad



Schlafzimmer



Kamin



Flur



Garten

© 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



> Doppelhaushälfte
> Zimmern ob Rottweil
> 4 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2083



Terrasse



Garage

© 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

> Doppelhaushälfte
> Zimmern ob Rottweil
> 4 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2083





Grundriss EG

© 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

> Doppelhaushälfte
> Zimmern ob Rottweil
> 4 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2083





Grundriss Keller

© 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

> Doppelhaushälfte
> Zimmern ob Rottweil
> 4 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2083



Ansprechpartner:



Igor Dremschi

Telefon: 07422-9496725
E-Mail: igor.dremschi@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

> Doppelhaushälfte
> Zimmern ob Rottweil
> 4 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2083



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