EXPOSÉ

# Hier erwartet Sie Ihre renditestarke Kapitalanlage!

## ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Land: DE
Adresse: 78713 Schramberg
Baujahr: 1900
Zimmerzahl: 20
Wohnfläche (ca.): 437 m²
Nutzfläche (ca.): 16 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 437 m²
Grundstücksfläche (ca.): 821 m²

**Kaufpreis € 390.000,-**

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Schramberg
> 20 Zimmer
> 437 m² Fläche
> Objektnummer: 2808

**Objekteckdaten:**

| | |
|---|---|
| Objektart | Mehrfamilienhaus |
| Land | DE |
| Adresse | 78713 Schramberg - Talstadt |
| Baujahr | 1900 |
| Zimmerzahl | 20 |
| Wohnfläche (ca.) | 437 m² |
| Nutzfläche (ca.) | 16 m² |
| Vermietbare Gesamtfläche (ca.) | 437 m² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 821 m² |
| Kaufpreis | 390.000,- € |
| Anzahl Etagen | 4 |
| Garage | ja |
| Anzahl Stellplätze | 7 |
| Freiplatz | Anzahl 5 |
| Garage | Anzahl 2 |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieverbrauchskennwert | 153,30 kWh / (m²*a) |
| Energieausweis Ausstelldatum | 31.07.2026 |
| Energieausweis gültig bis | 30.07.2036 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Wärmewert | 153.30 kWh / (m²*a) |
| Energieausweis Werteklasse | F |
| Energieausweis Baujahr | 1900 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Anzahl der Einheiten | 7 |
| Unterkellert | ja |
| Bodenbelag | Dielen |
| Heizung | Zentralheizung |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Ausstattung | STANDARD |
| Mieteinnahmen p.a. (IST) | 30.840,- € |
| Zustand | teil / vollrenovierungsbedürftig |
| bezugsfrei ab | vermietet |
| Provision für Käufer | 3.57 % |
| Provision für Verkäufer | 3.57 % |

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Schramberg
> 20 Zimmer
> 437 m² Fläche
> Objektnummer: 2808

## Objektbeschreibung:

Dieses 1900 erbaute Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße von Schramberg in 2. Reihe.
Dennoch erreichen Sie die naheliegenden Einzelhandels- und Lebensmittelgeschäfte oder auch Stadtzentrum von Schramberg bequem zu Fuß.

Das Haus ist unterkellert und verfügt über 4 Geschosse. Die darin befindlichen
7 Wohneinheiten sind alle vermietet.
Sie können aktuell mit Mieteinahmen in Höhe von 30.840,00? jährlich rechnen, was Ihnen eine Bruttorendite von rund 7,2% bringt.

Fünf Wohneinheiten verfügen über eine Gas-Etagenheizung, zwei Wohneinheiten über Gaseinzelöfen.
Im Erdgeschoss befindet sich eine 3- Zimmerwohnung mit ca. 61m² und eine
3-Zimmerwohnung mit 60m². Diese sind jeweils ausgestattet mit 3 Zimmer, Küche, Bad, WC und Diele.
Im 1. OG und 2. OG befinden sich insgesamt vier 3- Zimmerwohnungen mit jeweils ca. 68m². Auch diese sind ausgestattet mit 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele und haben zusätzlich jeweils einen Balkon.
Im DG befindet sich eine 2- Zimmerwohnung. Diese ist ausgestattet mit 2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele und verfügt über ca. 44m²

Zum Objekt gehören mehrere Stellplätze vor dem Haus und eine Garage.

## Ausstattung:

Untergeschoss:
-Kellerräumlichkeiten

Erdgeschoss:
-zwei 3- Zimmer- Wohnungen mit Küche, Bad, WC und Diele

1.und 2. Obergeschoss:
-insgesamt vier 3- Zimmer- Wohnungen mit Küche, Bad, WC, Diele und Balkon

Dachgeschoss:
-2 Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC und Diele

Außen:
-Garten
-Stellplätze
-Garage

## 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.

## Sonstiges:

Beim Kauf der nachfolgend angebotenen Immobilie
beträgt der monatliche Aufwand 1.868,70 Euro

bei einem Kaufpreis von 428.000,00 Euro
+ Notar u. Gerichtskosten 6.420,00 Euro
+ Grunderwerbsteuer 21.400,00 Euro
+ Maklerprovision 15.279,60 Euro
+ sonstige Kosten 0,00 Euro
Gesamtkosten 471.099,60 Euro

- 20,00% Eigenkapital 94,219,92 Euro

Fremdmittelbedarf 376.879,68 Euro

bei einem Zinssatz von 3,95% (effektiver Jahreszins ge-mäß PangV 4,02 % ) und 2,00% Tilgung und bei einer Zinsfestschreibung auf 10 Jahre.

Bei dieser Berechnung sind Kosten, die eventuell für die Beschaffung der Finanzierung anfallen, nicht berücksich-tigt. Ebenso sind eventuelle staatliche Zuwendungen oder steuerliche Vergünstigungen nicht in diesem Vorschlag einbezogen.
Stand des Zinses: 24.07.2026

## Objektbilder:

Außenansicht

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Schramberg
> 20 Zimmer
> 437 m² Fläche
> Objektnummer: 2808

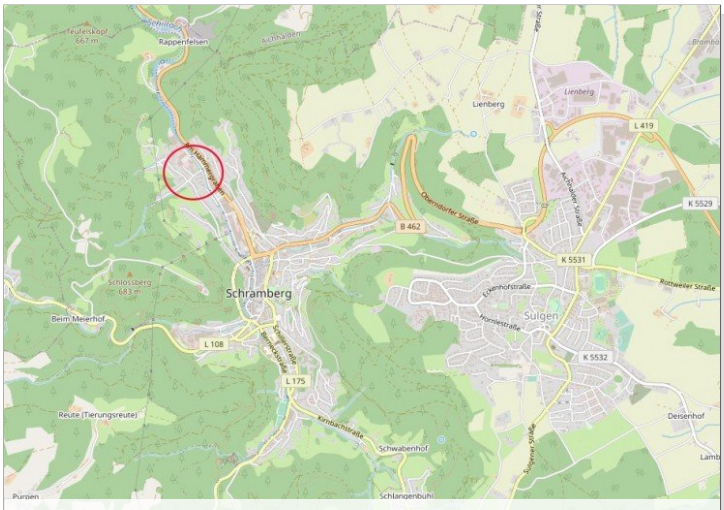
Außenansicht Stellplätze

Garage

Hofeinfahrt

Zufahrt

Gartenbereich



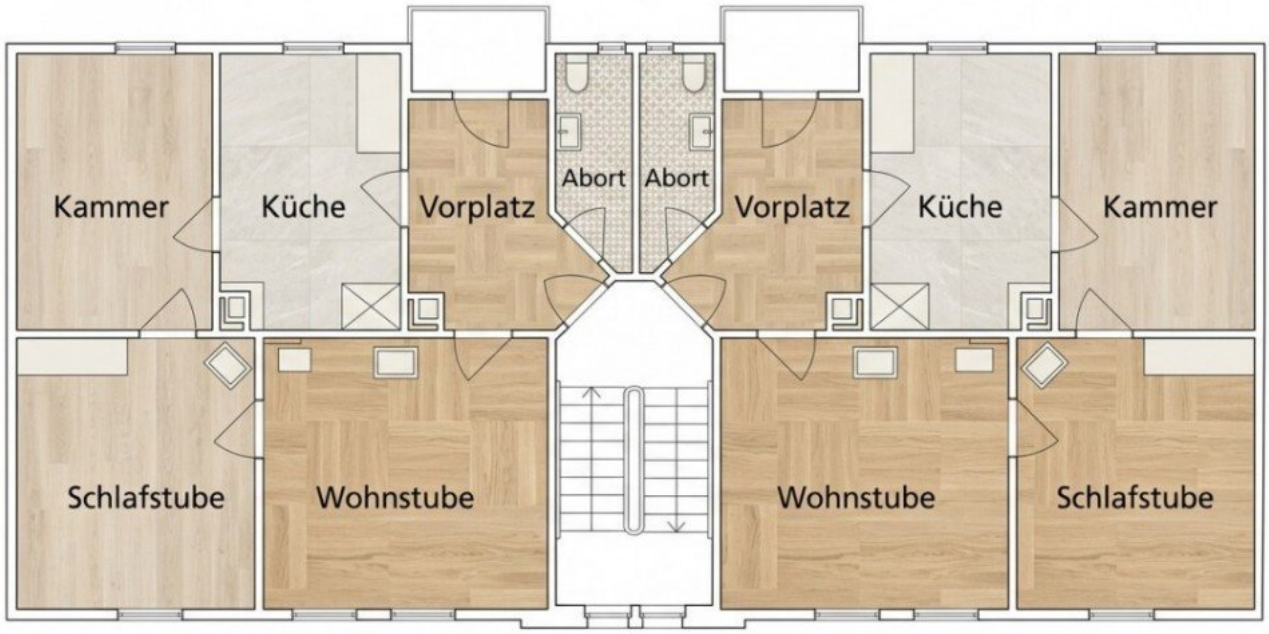

Lage

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Schramberg
> 20 Zimmer
> 437 m² Fläche
> Objektnummer: 2808



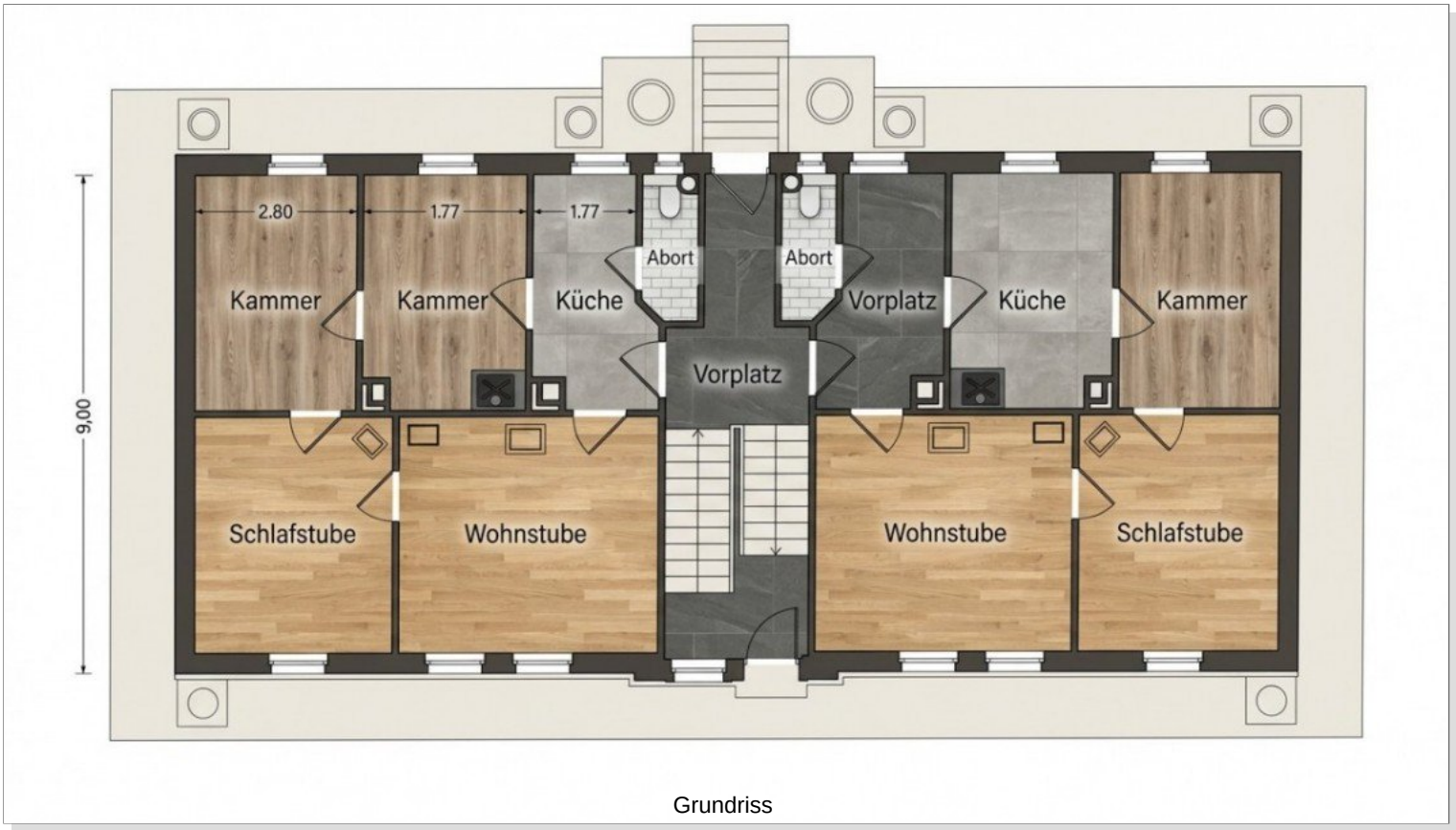

Grundriss

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Schramberg
> 20 Zimmer
> 437 m² Fläche
> Objektnummer: 2808



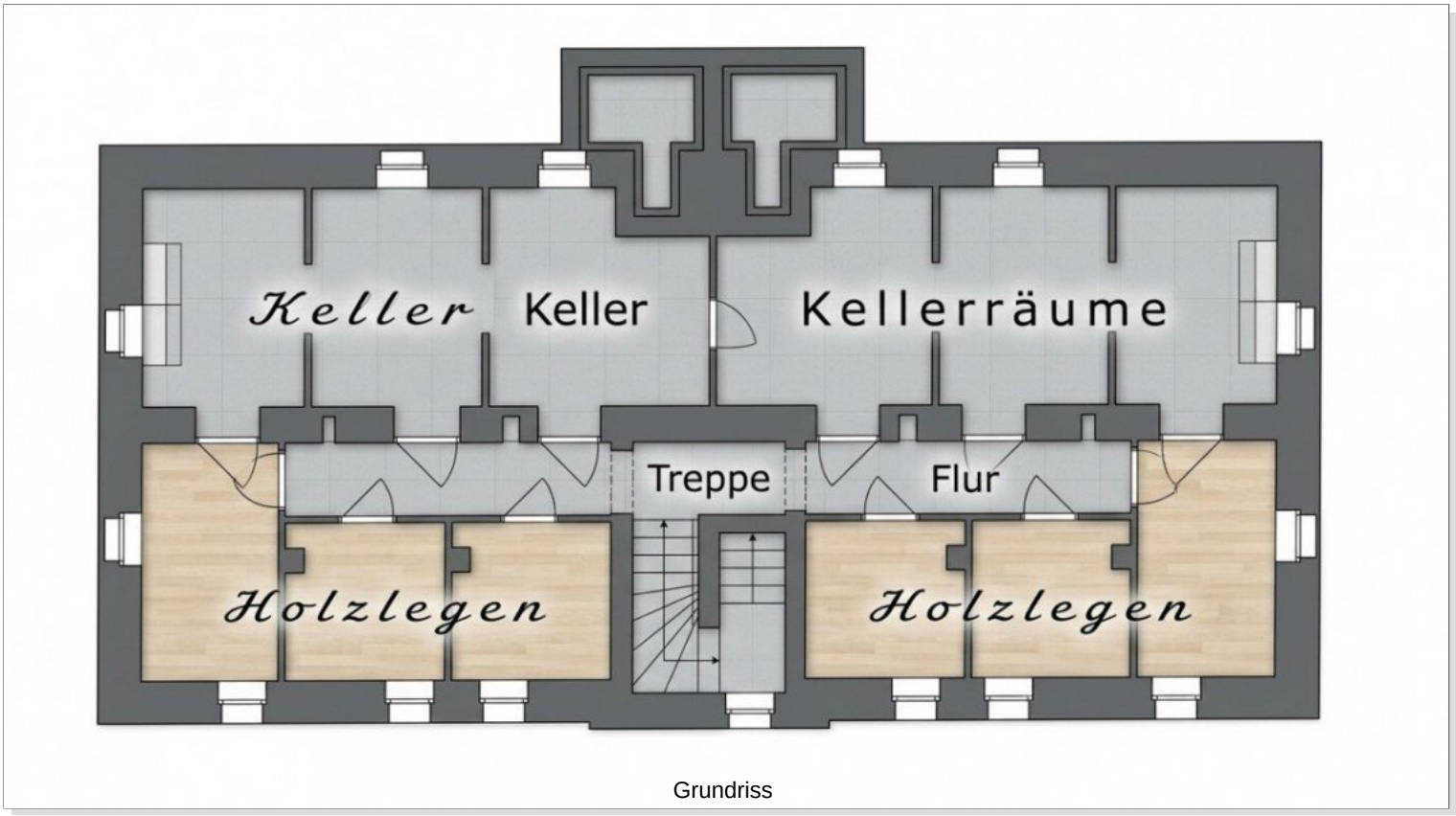

Grundriss

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Schramberg
> 20 Zimmer
> 437 m² Fläche
> Objektnummer: 2808




Grundriss

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Schramberg
> 20 Zimmer
> 437 m² Fläche
> Objektnummer: 2808

**Ansprechpartner:**

**Albert Feix**

**Telefon:** 07422-9496722
**E-Mail:** albert.feix@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

**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