

EXPOSÉ

# Interessantes Einfamilienhaus zu verkaufen! Sofort frei!



## ECKDATEN

Objektart: Bauernhaus

Land: DE

Adresse: 78713 Schramberg

Baujahr: 1966

Zimmerzahl: 8

Wohnfläche (ca.): 144 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 50 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 5.146 m<sup>2</sup>

Anzahl Etagen: 2

**Kaufpreis**  
**€ 195.000,-**

**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

- > Bauernhaus
- > Schramberg
- > 8 Zimmer

- > 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2983



## Objekteckdaten:

Objektart	Bauernhaus
Land	DE
Adresse	78713 Schramberg
Baujahr	1966
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	144 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	5.146 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	195.000,- €
Anzahl Etagen	2
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	411,50 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	08.08.2020
Energieausweis gültig bis	27.08.2031
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	411.5 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1966
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3.57 %
Provision für Verkäufer	3.57 %

- > Bauernhaus
- > Schramberg
- > 8 Zimmer

- > 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2983



## Objektbeschreibung:

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer attraktiven Lage am ruhigen Stadtrand von Schramberg und bietet alles, was Sie für ein gemütliches Zuhause benötigen. Die ländliche Umgebung sorgt für angenehme Ruhe, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen schnell erreichbar sind. Ideal für Familien, die sowohl die Nähe zur Natur als auch zur Stadt schätzen.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen. Im Erdgeschoss erwarten Sie vier großzügige Zimmer, die sich flexibel nutzen lassen ? sei es als Wohnräume, Büro oder Gästezimmer. Die angrenzende Küche bietet Platz für eine gemütliche Essecke und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Ein kleines Bad im Erdgeschoss sorgt für zusätzliche Funktionalität. Das Obergeschoss überzeugt mit einem großzügigen Bad, einem Ankleideraum und einem Schlafzimmer. Zusätzlich gibt es zwei Kinderzimmer, die sich hervorragend für die Bedürfnisse Ihrer Familie anpassen lassen. Ein weiteres Gästezimmer rundet das Raumangebot ab und bietet Platz für Besuch oder zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Der Keller des Hauses bietet zusätzlichen Stauraum und praktischen Nutzen. Er umfasst ein Gewölbe, das sich ideal zur Lagerung von Kartoffeln und anderen Lebensmitteln eignet. Zudem gibt es zwei großzügige Abstellräume.

Die Öl-Heizung ist in gutem Zustand und sorgt auch in den kälteren Monaten für angenehme Wärme.

Das weitläufige/ steile Grundstück bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten ? ob für einen großen Garten, eine Terrasse oder Platz für Haustiere und Freizeitaktivitäten. Eine Garage für Ihren PKW sowie ein weiterer Autoabstellplatz gehören ebenfalls zum Objekt und sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

Genießen Sie die Ruhe und Weite des Stadtrands, ohne auf die Vorteile einer gut ausgebauten Infrastruktur verzichten zu müssen. Dieses Haus ist ideal für alle, die ein Zuhause in naturnaher, aber dennoch praktischer Lage suchen.

Für Tierliebhaber ist eine Kleintierhaltung möglich (keine Pferdehaltung!).

## Ausstattung:

Der Schwabenhof ? Aufteilung/Ausstattung

Die Gesamt Wohnfläche beträgt ca. 144m<sup>2</sup>

Erdgeschoss:

Vier Zimmer, separate Küche und kompaktes Badezimmer. Drei Zimmer flexibel nutzbar, z. B. als Arbeitsbereich, Kinder- oder Gästezimmer.

Dachgeschoss:

Großzügiges Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide. Drei weitere

Zimmer vielseitig nutzbar.

Kellergeschoss:

Abstellraum, Geschirrraum und zwei weitere Kellerräume.

Außenbereich:

Separater Schuppen, nutzbar als zusätzlicher Stauraum oder für Kleintierhaltung.

Grundstück:

Das ca. 51.46 Ar (5.146m<sup>2</sup>) große und steile Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Für Tierliebhaber ist eine Kleintierhaltung möglich (keine Pferdehaltung!).

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Schuppen, die vielseitig nutzbar sind ? beispielsweise als Lagerfläche, Werkstatt oder für landwirtschaftliche Zwecke.

## Sonstiges:

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 08.08.2020

Endenergiebedarf Wärme: 411.5 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser

Energieeffizienzklasse: H

Baujahr: 1966

Beim Kauf der nachfolgend angebotenen Immobilie beträgt der monatliche Aufwand 855,95 ?

bei einem Kaufpreis von 195.000,00 ?

+ Notar u. Gerichtskosten 2.925,00 ?

+ Grunderwerbsteuer 9.750,00 ?

+ Maklerprovision 6.961,50 ?

+ sonstige Kosten 0,00 ?

Gesamtkosten 182.441,03 ?

- 15,00% Eigenkapital 32.195,47 ?

Fremdmittelbedarf 182.441,03 ?

bei einem Zinssatz von 3,8% (effektiver Jahreszins gemäß PangV 3,87 % ) und 1,83% Tilgung und bei einer Zinsfestschreibung auf 10 Jahre.

Bei dieser Berechnung sind Kosten, die eventuell für die Beschaffung der Finanzierung anfallen, nicht berücksichtigt. Ebenso sind eventuelle staatliche Zuwendungen oder steuerliche Vergünstigungen nicht in diesem Vorschlag einbezogen.

Stand des Zinses: 04.02.2026

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Schramberg
- > 8 Zimmer

- > 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2983



Außenansicht



Außenansicht



Seitenansicht



Zimmer



Rückansicht



Kinderzimmer / WC / Flur

# Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Schramberg
- > 8 Zimmer

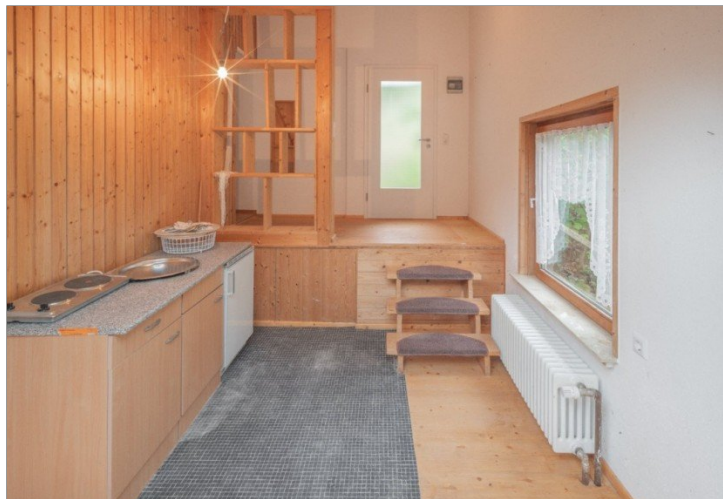
- > 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2983



Zugang extra Küche



Esszimmer / Wohnzimmer



Küche extra



Zimmer



Elternschlafzimmer mit Umkleide



Grosses Badezimmer

# Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Schramberg
- > 8 Zimmer

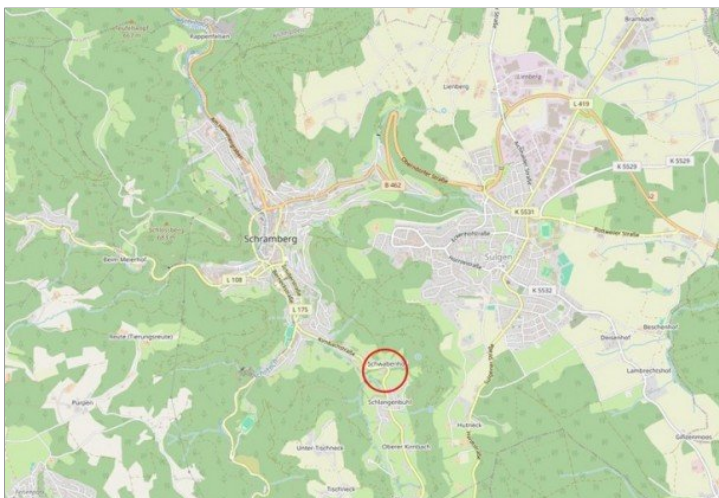
- > 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2983



Draufsicht



Garage mit Schuppen



Lage



> Bauernhaus

> Schramberg

> 8 Zimmer

> 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 2983



## 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:

- > Bauernhaus
- > Schramberg
- > 8 Zimmer

- > 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2983



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](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)