

EXPOSÉ

**Kapitalanlage mit traumhaftem Schwarzwaldblick!  
Mehrfamilienfamilienhaus mit 4 Einheiten!**



**Spittel**  
Immobilien



**ECKDATEN**

Objektart: Mehrfamilienhaus

Land: DE

Adresse: 78713 Schramberg

Baujahr: 1907

Letzte Modernisierung: 2008

Zimmerzahl: 11

Wohnfläche (ca.): 232 m<sup>2</sup>

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 232 m<sup>2</sup>

Anzahl Etagen: 3

**Kaufpreis**  
**€ 298.000,-**

**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

> Mehrfamilienhaus  
> Schramberg  
> 11 Zimmer

> 232 m<sup>2</sup> Fläche  
> Objektnummer: P2034



## Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Land	DE
Adresse	78713 Schramberg
Baujahr	1907
Letzte Modernisierung	2008
Zimmerzahl	11
Wohnfläche (ca.)	232 m <sup>2</sup>
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	232 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	298.000,- €
Anzahl Etagen	3
Garage	ja
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	125,78 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	28.02.2020
Energieausweis gültig bis	28.02.2030
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	125.78 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1907
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Dachboden	ja
bezugsfrei ab	01.08.2026
Provision für Käufer	3.57 %
Provision für Verkäufer	3.57 %

## Objektbeschreibung:

Willkommen in diesem idyllischen Haus mit Schwarzwaldblick! Dieses einzigartige Anwesen wurde im Jahr 1907 erbaut und von den Eigentümern gut gepflegt. Die Immobilie ist auf einem großzügigen Grundstück von 622m<sup>2</sup> gelegen, ein Zuhause voller Ruhe und Entspannung.

Das Objekt liegt oberhalb der schönen Stadt Schramberg fast am Ende einer Sackgasse. Hier kommen nur Wanderer oder die umliegenden Nachbarn vorbei. Eingebettet auf einem schönen Grundstück können Ihre zukünftigen Mieter hier die Natur und Ruhe genießen. Dennoch erreichen Sie die schöne Einkaufstadt Schramberg bequem mit dem Auto. Ihre neue Rendite-Immobilie bietet auf 232 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gut verteilt auf 4 Wohnungen attraktive Renditechancen. Ab August 2026 stehen alle Wohnungen frei zur Neuvermietung.

Besonders beeindruckend ist der atemberaubende Blick auf den Schwarzwald, der sich Ihnen von fast jedem Zimmer aus bietet. Hier können Ihre zukünftigen Mieter jeden Tag aufs Neue die Schönheit der Natur bestaunen und die Seele baumeln lassen oder sich vom Arbeitsalltag erholen. Die unberührte Landschaft lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder Wanderungen ein und bietet Ihnen die Möglichkeit, die Natur hautnah zu erleben.

Die Lage des Hauses ist geprägt von einer einzigartigen Idylle, die Sie in der heutigen Zeit nur selten finden. Die Ruhe und Abgeschiedenheit lassen Sie den Alltagsstress vergessen und ermöglichen es zur Ruhe zu kommen.

Im UG befindet sich aktuell eine kleine 2-Zimmer Wohnung mit rund 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Im Erdgeschoss befindet sich eine schöne 3,5-Zimmer Wohnung mit 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Das 1. Obergeschoss ist ähnlich geschnitten wie das EG und verfügt ebenfalls über eine 3,5-Zimmer Wohnung mit 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Obergeschoss befinden sich eine 3,5-Zimmer Wohnung mit 63 m<sup>2</sup> Das Haus verfügt zudem über eine angebaute Garage.

Für Mülleimer und Fahrräder steht im Gartenbereich ein Abstellschuppen mit rund 33 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Haus mit Schwarzwaldblick und lassen Sie sich von seinem Charme verzaubern. Hier finden Sie eine Kapitalanlage mit Charakter und attraktive Vermietungsmöglichkeiten durch die kleinen Einheiten.

## Ausstattung:

DG:  
-3 Zimmer, Küche, Bad

OG:  
-3,5 Zimmer, Küche, Bad

EG:  
-3,5 Zimmer, Küche, Bad

UG:  
-2 Zimmer, Bad

Nebenräume:  
2 Kellerräume  
Bühne:

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Schramberg
- > 11 Zimmer

- > 232 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: P2034



- Heizraum auf der Bühne
- Trockenraum und Abstellräume
- Außen:
- Garage
- Abstellschuppen

## 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:



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

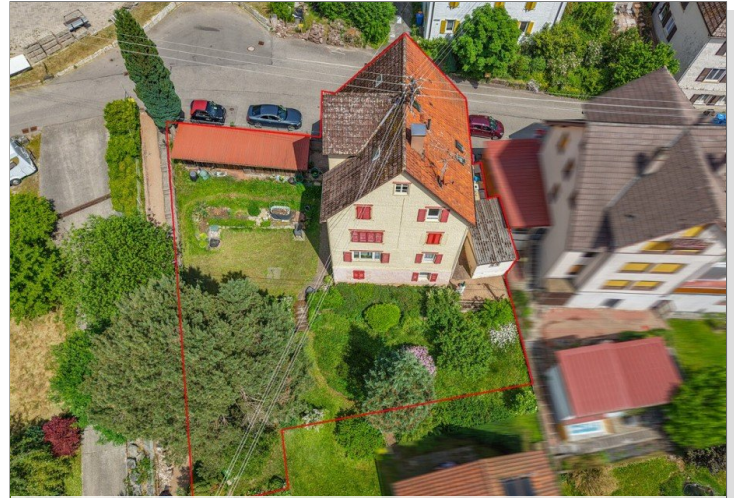
# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Schramberg
- > 11 Zimmer

- > 232 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: P2034



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

# Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Schramberg

> 11 Zimmer

> 232 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: P2034



Außenansicht



Garten



Aussicht



> Mehrfamilienhaus

> Schramberg

> 11 Zimmer

> 232 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: P2034



## 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:

> Mehrfamilienhaus

> Schramberg

> 11 Zimmer

> 232 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: P2034



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 WIDERRUFS

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](https://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)