

Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheit in ruhiger, stadtnaher Lage zu verkaufen!



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus

Land: DE

Adresse: 78713 Schramberg

Baujahr: 1952

Zimmerzahl: 10

Wohnfläche (ca.): 260 m²

Nutzfläche (ca.): 72 m²

Grundstücksfläche (ca.): 497 m²

Anzahl Etagen: 3

**Kaufpreis
€ 389.000,-**

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

> Mehrfamilienhaus

> Schramberg

> 10 Zimmer

> 260 m² Wohnfläche

> Objektnummer: P2053



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Land	DE
Adresse	78713 Schramberg
Baujahr	1952
Zimmerzahl	10
Wohnfläche (ca.)	260 m ²
Nutzfläche (ca.)	72 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	497 m ²
Kaufpreis	389.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Garage	ja
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	302,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	04.08.2026
Energieausweis gültig bis	03.08.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	302.3 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1952
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Dachboden	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	vermietet
Provision für Käufer	3.57 %
Provision für Verkäufer	3.57 %

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

> 10 Zimmer

> 260 m² Wohnfläche

> Objektnummer: P2053



Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1952 errichtet und 1957 durch einen Anbau erweitert. Der Anbau umfasst neben einer Garage zusätzlichen Wohnraum im Obergeschoss sowie ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss. Insgesamt verfügt das Gebäude über drei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 250 m² auf einem ca. 497 m² großen Grundstück.

Die drei Wohnungen verteilen sich auf das Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Die Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss sind derzeit vermietet, während die Wohnung im Obergeschoss voraussichtlich im Herbst dieses Jahres frei wird. Damit bietet die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessante Möglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die schöne Aussicht über Schramberg. Die Immobilie liegt angenehm ruhig und abseits des Trubels der Innenstadt, gleichzeitig ist das Stadtzentrum in kurzer Zeit bequem zu Fuß erreichbar. Damit verbindet das Haus eine ruhige Wohnlage mit der praktischen Nähe zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Wohnungen verfügen jeweils über mehrere Zimmer, eine Küche sowie ein Bad mit Dusche und Badewanne und ein separates WC. Die Wohnung im Dachgeschoss wurde 1998 ausgebaut und dabei unter anderem mit einem neuen Bad, einer Küche, Heizkörpern und Parkett ausgestattet. In den Wohnungen im Erd- und Obergeschoss wurden die Elektroinstallationen bereits 1998 erneuert. Die Fenster des Gebäudes wurden in den vergangenen 10 bis 20 Jahren sukzessive erneuert.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über mehrere Kellerräume sowie einen Speicher. Die Wohnungen bieten zudem überdachte Balkone.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine zentrale Gasheizung, die im November 2023 erneuert wurde. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Boiler bzw. Durchlauferhitzer in den einzelnen Wohnungen. Eine Garage mit elektrischem Garagentor, das vor rund zehn Jahren erneuert wurde, ergänzt das Angebot.

Das Mehrfamilienhaus überzeugt somit durch seine drei Wohneinheiten, die großzügige Grundstücksfläche, die schöne Aussicht über Schramberg sowie die Kombination aus ruhiger Lage und guter fußläufiger Erreichbarkeit der Innenstadt. Durch die bestehende Vermietung von zwei Wohnungen und die bevorstehende Verfügbarkeit der Obergeschosswohnung ergeben sich zudem verschiedene Möglichkeiten für die zukünftige Nutzung der Immobilie.

Ausstattung:

Wohnung Erdgeschoss

- 3,5 Zimmer
- Küche

- Gefliestes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Separates WC
- Überdachter Balkon
- Kachelofen (außer Betrieb)

Wohnung Obergeschoss

- 3 Zimmer
- Separater, ausgebauter Raum über der Garage im Anbau, vielseitig als Hobbyraum, Arbeitszimmer oder zusätzlicher Wohnraum nutzbar, mit großem Fenster in der Giebelseite
- Küche mit Einbauküche
- Gefliestes Bad mit Dusche und Badewanne
- Separates WC
- Parkettböden
- Überdachter Balkon
- Voraussichtlich ab Herbst 2026 frei

Wohnung Dachgeschoss

- 3 Zimmer
- Küche mit Einbauküche
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Separates WC
- Parkettböden
- 1998 ausgebaut und modernisiert

Gebäude / Allgemein

- Vollständig unterkellert (7 Kellerräume, Heizraum und Waschraum)
- Speicher als zusätzliche Lagerfläche
- 1 Garage
- Elektroinstallation 1998 erneuert
- Elektrisches Garagentor, ca. 2016 erneuert
- Zentrale Gasheizung, 11/2023 erneuert
- Warmwasserversorgung über Boiler bzw. Durchlauferhitzer
- Fenster in den vergangenen 10-20 Jahren sukzessive erneuert
- Überdachte Balkone im EG und OG

Lagebeschreibung:

Das Mehrfamilienhaus liegt in Schramberg, einer Stadt im Bundesland Baden-Württemberg, Deutschland. Schramberg ist bekannt für seine landschaftlich reizvolle Umgebung im Schwarzwald und bietet eine hohe Lebensqualität. Die Region ist gut erschlossen und bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten sowie eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind in der Nähe vorhanden, was den Standort sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv macht. Die Anbindung an größere Städte und regionale Zentren ist durch das gut ausgebaute Verkehrsnetz gewährleistet.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Schramberg
- > 10 Zimmer

- > 260 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2053



Außenansicht



Wohnzimmer WHG EG



Schlafzimmer WHG EG



Küche WHG EG



Wohnzimmer WHG EG



Balkon WHG EG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Schramberg
- > 10 Zimmer

- > 260 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2053



Badezimmer WHG EG



Küche WHG DG



Wohn-/ Esszimmer WHG DG



Aussicht



Schlafzimmer WHG DG



Badezimmer WHG OG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Schramberg
- > 10 Zimmer

- > 260 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2053



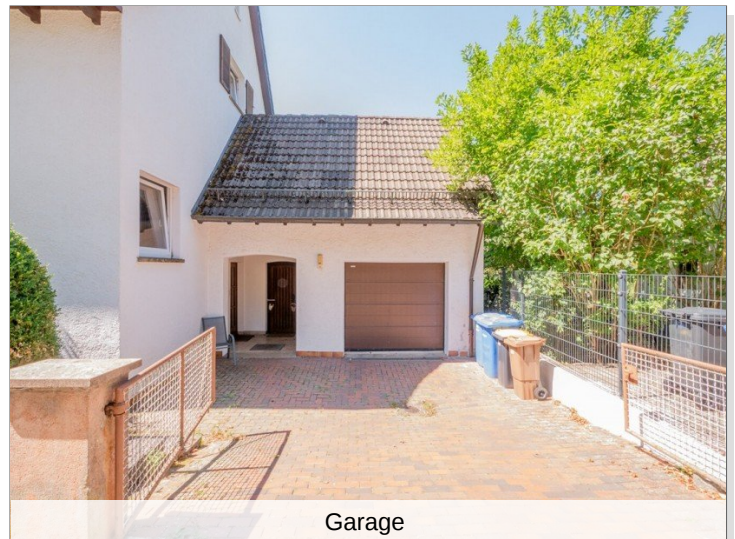
Eingangsbereich WHG OG



Wohnzimmer WHG OG



Balkon WHG OG



Garage



Küche WHG OG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Schramberg
- > 10 Zimmer

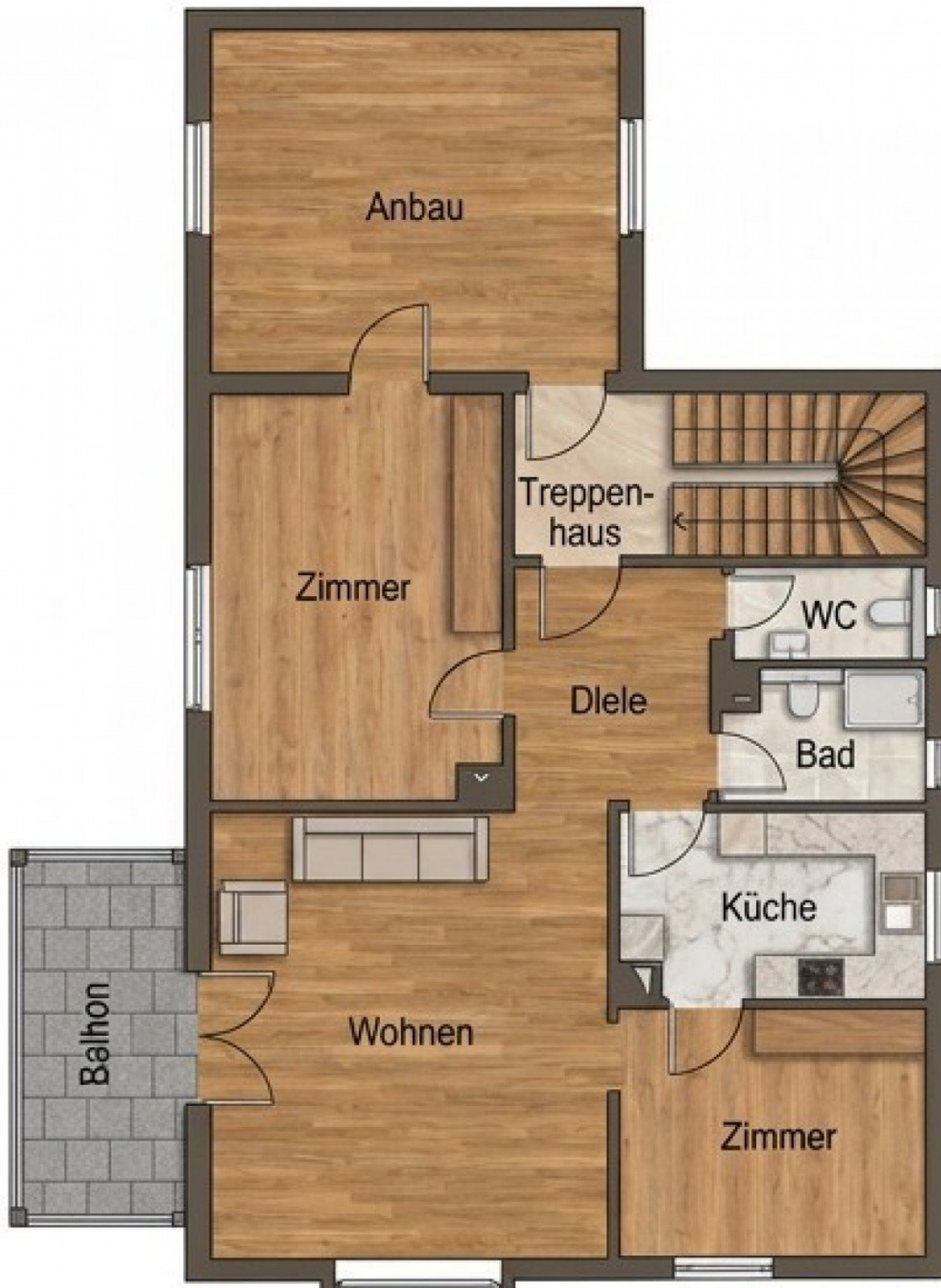
- > 260 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2053



Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Schramberg
- > 10 Zimmer

- > 260 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2053



Grundriss OG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Schramberg
- > 10 Zimmer

- > 260 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2053



Grundriss DG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Schramberg
- > 10 Zimmer
- > 260 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2053



Ansprechpartner:



Lea Schuhmacher

Telefon: 07422-9496731

E-Mail: lea.schuhmacher@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:

> Mehrfamilienhaus

> Schramberg

> 10 Zimmer

> 260 m² Wohnfläche

> Objektnummer: P2053



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

> 10 Zimmer

> 260 m² Wohnfläche

> Objektnummer: P2053



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