

EXPOSÉ

# Moderne 3,5-Zimmer-Seniorenwohnung mitten in Schramberg zu vermieten!



## ECKDATEN

Objektart: Terrassenwohnung  
Land: DE  
Adresse: 78713 Schramberg  
Baujahr: 2014  
Zimmerzahl: 3,5  
Wohnfläche (ca.): 86,39 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 250,- €  
Etage: 3  
Aufzug: Personenaufzug

**Kaltmiete  
€ 900,-**

**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

> Terrassenwohnung

> Schramberg

> 3,5 Zimmer

> 86,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: P2014



## Objekteckdaten:

Objektart	Terrassenwohnung
Land	DE
Adresse	78713 Schramberg
Baujahr	2014
Zimmerzahl	3,5
Wohnfläche (ca.)	86,39 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	900,- €
Nebenkosten (ca.)	250,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Kaution	2.700,- €
Etage	3
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Miete 77,35 € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	46 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	05.09.2025
Energieausweis gültig bis	04.09.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	46 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2014
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN

Rollladen	ja
Seniorengerecht	ja
rollstuhlgerecht	ja
barrierefrei	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	01.05.2026

- > Terrassenwohnung
- > Schramberg
- > 3,5 Zimmer

- > 86,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: P2014



## Objektbeschreibung:

Diese moderne 3,5-Zimmer-Wohnung liegt im 3. Stock einer seniorengerechten Wohnanlage mitten in der Schramberger Innenstadt. Kurze Einkaufswege, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut zu Fuß erreichbar und doch - wohnen Sie ruhig und bestens geschützt.

Bequem & barrierefrei geht es mit dem Aufzug über breite Flure bis in Ihre Wohnung. Hier empfängt Sie eine moderne, freundliche Diele und führt Sie geradeaus in das Herzstück der Wohnung. Ein großer, durch die Fenster sehr heller Wohn- und Essbereich lädt geradezu zum Wohlfühlen ein. Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das Sie sehr vielseitig einrichten können. Das Badezimmer wurde mit hochwertigen Sanitärgegenständen barrierefrei eingerichtet. Hier erwartet Sie eine ebenerdige Dusche sowie ein großer Waschtisch mit zwei Waschbecken. Das WC finden Sie dann nebenan, separat vom Badezimmer getrennt. Auf der großzügigen Terrasse können Sie es sich gemütlich einrichten, hier haben Sie in jedem Fall ausreichend Platz für gemütliche Stunden. Ein separates Kellerabteil rundet dieses Angebot ab.

Die gesamte Wohnanlage ist sehr modern ausgestattet und durch den Aufzug barrierefrei begehbar. Das Energie-Konzept beinhaltet eine moderne und effiziente Fußbodenheizung, die für jedes Zimmer separat gesteuert werden kann. Für die Warmwasseraufbereitung wurde eine umweltfreundliche Solaranlage installiert. Durch den enthaltenen Hausmeisterservice entfallen für Sie Arbeiten wie Müll rausstellen? oder Kehrwoche?. Sie können bis in das hohe Alter aktiv in ihren eigenen vier Wänden leben und unbeschwert das Leben genießen.

Auf Wunsch kann separat ein Tiefgaragenstellplatz angemietet werden.

## Ausstattung:

- 3,5-Zimmer
- Küche mit Einbaumöbeln und Geräte
- barrierefreies Badezimmer
- separates WC
- Terrasse
- Kellerraum
- Aufzug
- Hausmeisterservice
- Auf Wunsch kann ein Tiefgaragenstellplatz zusätzlich angemietet werden

## Lagebeschreibung:

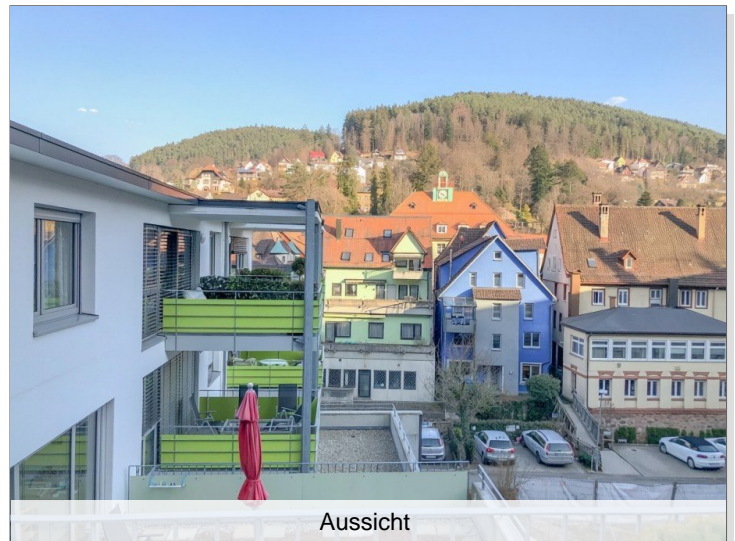
Rund 21.000 Einwohner wohnen in der Schramberger Talstadt bzw. im Stadtteil Tennenbronn und auf der umliegenden Hochebene in den Stadtteilen Sulgen, Waldmössingen, Heiligenbronn und Schönbronn. Ursprünglich Uhren- und Industriestadt, hat sich Schramberg heute zu einer modernen Stadt entwickelt, die Kultur, 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 liegt im Teilort Schramberger-Sulgen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

## Objektbilder:



Terrasse



Aussicht

# Eckdaten

- > Terrassenwohnung
- > Schramberg
- > 3,5 Zimmer

- > 86,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: P2014



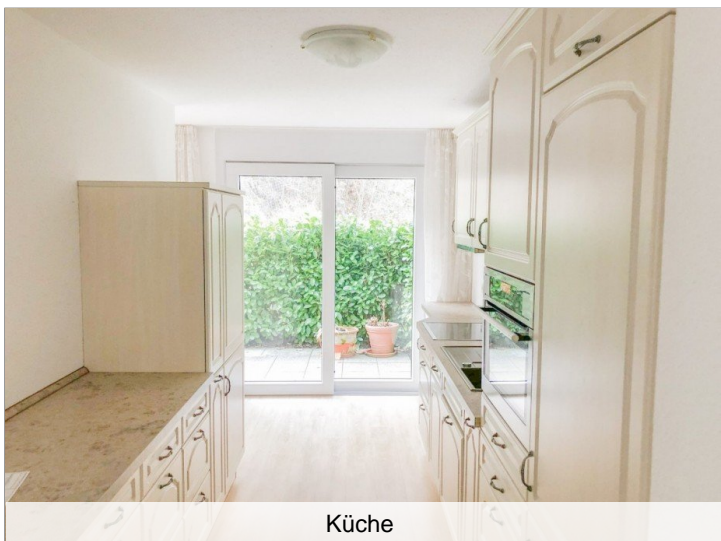
Wohnzimmer



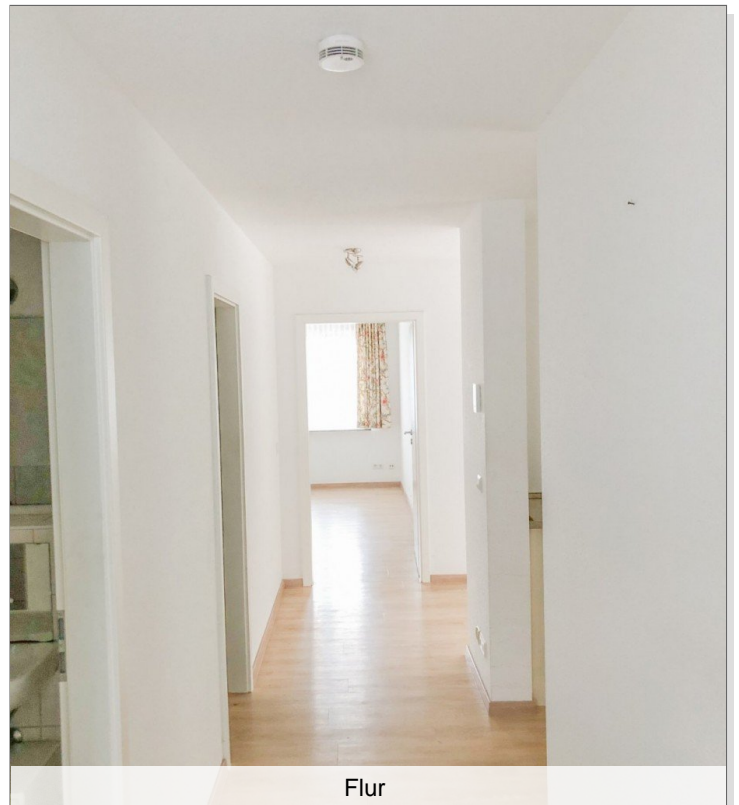
Zimmer



Küche



Küche



Flur

# Eckdaten

- > Terrassenwohnung
- > Schramberg
- > 3,5 Zimmer

- > 86,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: P2014



WC



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



> Terrassenwohnung

> Schramberg

> 3,5 Zimmer

> 86,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: P2014



## 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 Einzugs.

### §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:

> Terrassenwohnung

> Schramberg

> 3,5 Zimmer

> 86,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: P2014



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](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)