

# EXPOSÉ

Neuer Preis! Großes Einfamilienhaus mit tollem Grundstück in bester Lage von Sulgen zu verkaufen!



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 78713 Schramberg  
Baujahr: 1980  
Zimmerzahl: 7  
Wohnfläche (ca.): 162 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 120 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.140 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Balkon: ja

**Kaufpreis**  
**€ 395.000,-**

## 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

- > Einfamilienhaus
- > Schramberg
- > 7 Zimmer

- > 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2997



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	78713 Schramberg - Schramberg-Sulgen
Baujahr	1980
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	162 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.140 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	395.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	199 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	18.06.2025
Energieausweis gültig bis	18.06.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	199 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Werteklasse	F-G
Energieausweis Baujahr	1980
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Bodenbelag	Parkett
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Sauna	ja
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	GEHOBEN

Rollladen	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	2.38 %
Provision für Verkäufer	2.38 %

- > Einfamilienhaus
- > Schramberg
- > 7 Zimmer

- > 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2997



## Objektbeschreibung:

Dieses sehr gepflegte und großzügige Haus ist ideal für die Familie mit mehreren Kindern. Das Haus bietet nicht nur 7 schöne Zimmer, sondern auch noch einen wunderschönen, mit viel Liebe gepflegten, großen Garten mit ca. 11,4 Ar. Hier können sich die Kinder austoben. Im Haus gibt es noch einen eigenen Wellnessbereich mit Sauna, Solarium, (Regenwald-)Dusche, sep. WC und Ruhebereich. All das im eigenen Zuhause! Ein schöner Hobbyraum bzw. Raum für Feierlichkeiten, im Allgäu Stil, steht ebenfalls zur Verfügung. Von diesem gelangen Sie bequem in den Garten und zum Teich. Hier gibt es eine ausfahrbare Markise mit einer Ausfahrlänge von 4,5 Metern, die Schatten spendet. Über den Eingangsbereich des Hauses gelangen Sie in Flur und Diele. Hier erreichen Sie das Herz des Hauses. Das große Esszimmer (mit Zugang in den Garten auf die Frühstücksterrasse) grenzt direkt an das offen gehaltene Wohnzimmer, mit Kaminofen und Zugang zum Balkon, von dem Sie einen tollen Blick über Schramberg und die Burg Hohenschramberg haben. Weitere 3 Zimmer sind auf dieser Ebene im Erdgeschoss verfügbar. Schlafzimmer, Kinderzimmer o.ä. Das Bad ist mit WC, Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche gut ausgestattet (aus der Ursprungszeit 1980/1982). Die Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet, inklusive aller elektrischen Geräte. Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Im Dachgeschoss, das 1982 ausgebaut wurde, gibt es ein großes Atelierzimmer mit Balkon und Blick über das Grundstück an den Waldrand, der unmittelbar an das Grundstück grenzt. Ein Schlafzimmer, eine kleine Küche und ein Bad mit Dusche, Waschbecken und WC komplettieren des Dachgeschoss. Im Gartengeschoss sind Kellerräume, eine Werkstatt, Heizraum/Waschküche und der bereits ausführlich beschriebene Wellnessbereich und Partyraum untergebracht. Das Haus ist trotz des Alters sehr gepflegt und vor allem sehr gut und praktisch aufgeteilt. Es fehlt an nichts! Beheizt werden kann das Haus mit der Öl-Zentralheizung (3 x 1600 Liter tanks), in den Übergangsmonaten mit Holz (Kaminofen) und das Dachgeschoss mit Strom (Nachtspeicheröfen). Zum Haus gehört noch eine Kemmler-Fertigarage (unterkellert) mit elektrischem Torantrieb und zwei weitere Autoabstellplätze im Freien. Schauen Sie sich dieses sehr gepflegte Haus an und Sie werden begeistert sein.

## Ausstattung:

Ausstattung/Aufteilung:  
Gartengeschoss:

Flur, Keller, Werkstatt, Heizungskeller/Waschküche, Wellnessbereich mit Sauna, Dusche, WC, Ruhebereich,  
Partyraum mit Theke, Eckbank in gemütlichen Allgäu-Look, Zugang zum Garten mit großer Terrasse

Erdgeschoss:

Flur, Diele, Esszimmer mit Zugang in den Garten, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Küche inkl. Einbauküche, Arbeitszimmer,

Schlafzimmer, Kinderzimmer, separates WC, Bad mit Wanne und Dusche.

Dachgeschoss:

Diele, Großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Küche, Bad mit Dusche/WC, Schlafzimmer

Im Objekt wurde überwiegend echtes Parkett verlegt und verarbeitet. Weiterhin Fliesen (Küche, Bäder) und teilweise Teppichböden (Schlafzimmer/Kinderzimmer).

Der Wellnessbereich im Gartengeschoss ist sehr gut ausgestattet und lädt zum hausinternen chillen und saunieren ein.

Für Feierlichkeiten steht Ihnen der partyraum/ das Allgäustüble mit Eckbank, Theke, etc. zur Verfügung. Von diesem Bereich gelangen Sie ebenerdig auf die Terrasse und in den Garten zum Gartenteich. Eine 4,5 Meter-Tiefe Markise lädt auch hier zum Verweilen ein und spendet zudem Schatten.

Das Haus besticht durch eine sehr gute und praktische Aufteilung. Die vielen Fenster sorgen zudem für viel Helligkeit. Sie gelangen bequem in den Garten (Erdgeschoss, Gartengeschoss) und auf die beiden Balkone (Erdgeschoss, Dachgeschoss). In Summe ein sehr schönes, gepflegtes Haus in dem Sie sich wohlfühlen werden. Der liebevoll angelegte Garten ist sowohl eine grüne Oase als auch eine absolute Ruheoase.

Eine Garage mit elektrischen Tor steht für Ihren PKW bereit. Ebenso ist noch Platz für zwei weitere Fahrzeuge (Autoabstellplätze im Freien).

Das wunderschöne Grundstück hat eine Gesamtfläche von 11,41 ar.

## 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. Das Haus steht am Ortsrand von Schramberg-Sulgen in bester Lage. Durch die Walrandlage gleicht das Haus einer wahren Ruhe Oase zum Wohlfühlen. Es handelt sich um eine reine Anliegerstraße (Sackgasse). Toller Blick ins Tal und zum Hohenschramberg.

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Schramberg
- > 7 Zimmer

- > 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2997



Außenansicht



Wohnzimmer



Außenansicht



Schlafzimmer



Ess-Wohnbereich



Badezimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Schramberg
- > 7 Zimmer

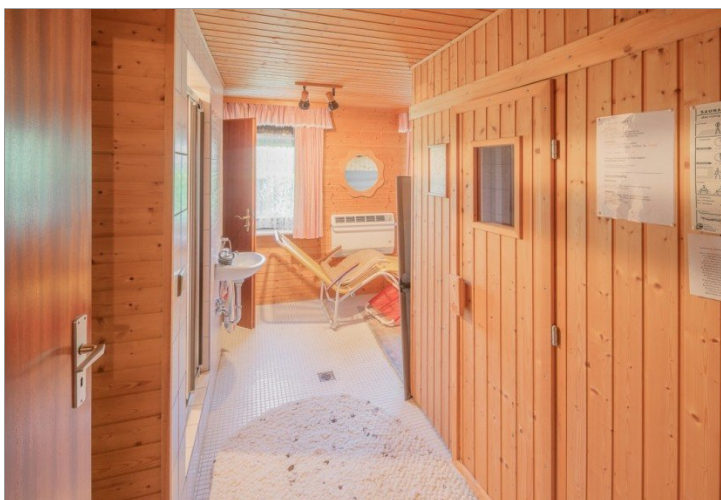
- > 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2997



Atelierzimmer



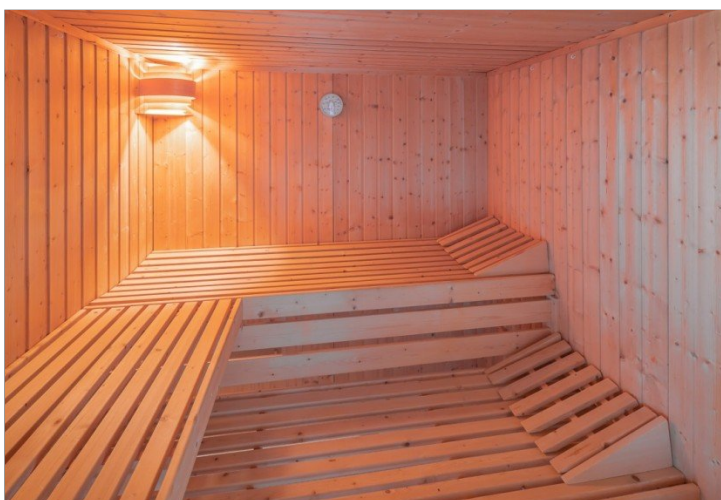
Partyraum



Saunabereich



Außenansicht



Sauna



Außenansicht

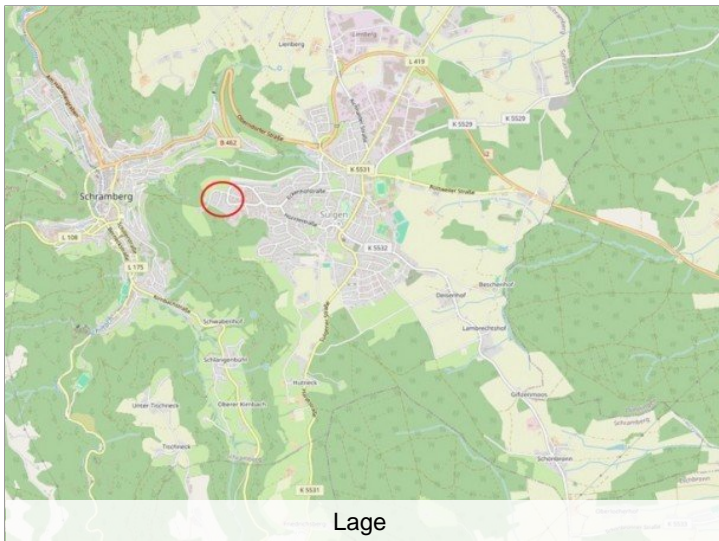
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Schramberg
- > 7 Zimmer

- > 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2997



Außenansicht



Lage



> Einfamilienhaus

> Schramberg

> 7 Zimmer

> 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 2997



## 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:

> Einfamilienhaus  
> Schramberg  
> 7 Zimmer

> 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 2997



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)