EXPOSÉ

Ruhig, modern und komfortabel - Seniorenwohnung mit Penthouse-Charakter!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 78713 Schramberg
Baujahr: 2013
Zimmerzahl: 2,5
Wohnfläche (ca.): 75,73 m²
Nebenkosten (ca.): 250,- €
Etage: 3
Aufzug: Personenaufzug
Balkon: ja

Kaltmiete € 749,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Etagenwohnung
> Schramberg
> 2,5 Zimmer
> 75,73 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2044



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	78713 Schramberg
Baujahr	2013
Zimmerzahl	2,5
Wohnfläche (ca.)	75,73 m²
Kaltmiete	749,- €
Nebenkosten (ca.)	250,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Kaution	2.247,- €
Etage	3
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Garage	ja
Garage	Miete 50,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	79 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	02.11.2022
Energieausweis gültig bis	01.11.2032
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	79 kWh / (m²*a)
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2012
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	offene Einbauküche
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas

Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Rollladen	ja
Seniorengerecht	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	01.11.2026

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Etagenwohnung
> Schramberg
> 2,5 Zimmer
> 75,73 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2044



Objektbeschreibung:

Diese wunderschöne Wohnung im dritten Stock der barrierefreien Wohnanlage Berneckstube aus dem Jahr 2012 bietet Ihnen auf 75,73m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Mit insgesamt 2,5 Zimmern ist sie ideal geeignet für Singles oder aber ein Paar, die viel Wert auf eine geräumige und moderne Wohnung legen.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von einem freundlichen und hellen Flur empfangen, der Sie in alle Räumlichkeiten führt. Der großzügige Wohnbereich besticht durch seine offene Gestaltung und die vielen Fenster, die für eine angenehme Helligkeit sorgen. Hier können Sie Ihre Einrichtungsträume wahr werden lassen und sich rundum wohlfühlen. Ein Highlight ist der Zugang zur Dachterrasse, der an warmen Tagen zum Entspannen und Genießen einlädt.

Die offene Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet Ihnen genügend Platz, um Ihre Kochkünste zu entfalten sowie einen gemütlichen Essbereich. In der Einbauküche finden Sie alle notwendigen Elektrogeräte, um Ihre Lieblingsgerichte zuzubereiten. Die hochwertigen Einbauschränke bieten ausreichend Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Highlight die ?kleine? Küchenzeile lässt sich individuell verschieben ? Sie erwarten Gäste und möchten daher den Esszimmertisch ausziehen? Kein Problem Sie können die ?kleine? Küchenzeile einfach auf die Seite schieben und erhalten so einen größeren Essbereich.

Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Hier können Sie sich in Ruhe zurückziehen und erholsame Nächte verbringen.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine barrierefreie Dusche, ein Waschbecken und ein WC. Hier finden Sie auch Platz für Ihre Waschmaschine und den Wäschetrockner.

Auch praktisch ist der Abstellraum in der Wohnung, wo Sie Ihre Vorräte unterbringen können.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die Garage, die Ihnen einen sicheren Stellplatz für Ihr Auto bietet. So müssen Sie sich keine Gedanken über die Parkplatzsuche machen.

Die Wohnung ist klug durchdacht für Senioren, die hier auch in Zukunft bequem und sicher leben wollen. Schön komfortabel: der Aufzug im Haus, über diesen gelangen Sie Barriere frei, ohne Stufen vom Eingang sowie der Garage in Ihre Wohnung. Tätigkeiten wie die Kehrwoche oder den Müll rausstellen übernimmt der Hausmeister für Sie. In unmittelbarer Nähe praktizieren Ärzte mit besten Referenzen und auch eine Apotheke ist vorhanden, des Weiteren gibt es einen Bäcker sowie die Begegnungsstätte Spittel-Treff.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Wohnung mit ihren 2,5 Zimmern, der Wohnfläche von 75,73m², dem Baujahr 2012, dem geräumigen und modernen Wohnbereich, dem Balkon, der Garage, der Einbauküche und der freundlichen und hellen Atmosphäre ein wahres Wohnparadies darstellt.

Ausstattung:

- Wohn- / Esszimmer
- Schlafzimmer
- offene Küche mit Einbaumöbeln und Geräten
- Bad mit Dusche
- Abstellraum in der Wohnung
- Dachterrasse
- Garagenstellplatz mit zusätzlichem Abstellbereich
- Aufzug
- Hausmeisterservice

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 in der Schramberger Talstadt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Fußminuten zu erreichen.

Sonstiges:

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 02.11.2022
Endenergiebedarf Wärme: 79 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas
Energieeffizienzklasse: C
Baujahr: 2012

Objektbilder:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Etagenwohnung
> Schramberg
> 2,5 Zimmer
> 75,73 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2044





Küche / Esszimmer



Wohn- / Esszimmer



Küche / Esszimmer



Balkon



Wohn- / Esszimmer



Wohn- / Esszimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Etagenwohnung
> Schramberg
> 2,5 Zimmer
> 75,73 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2044





Badezimmer

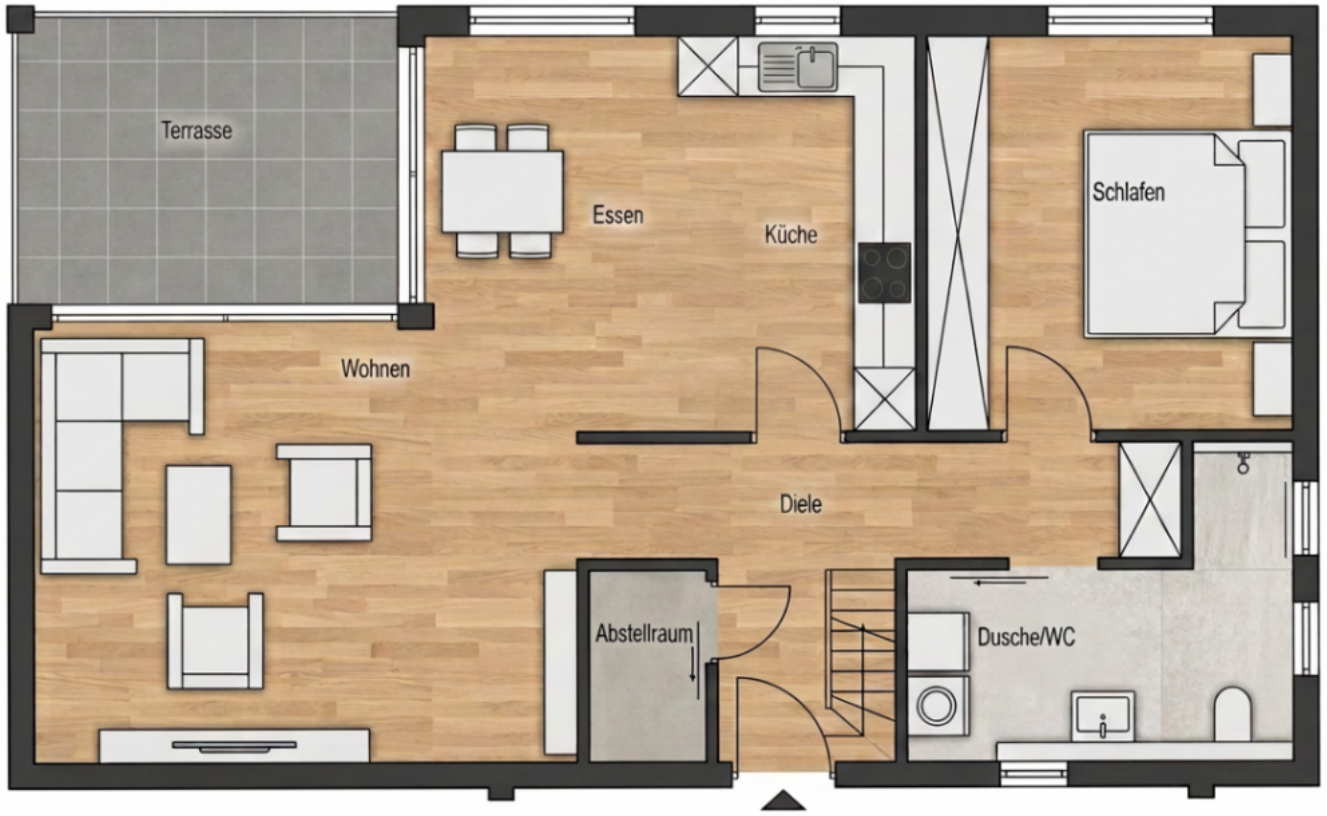
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Etagenwohnung
> Schramberg
> 2,5 Zimmer
> 75,73 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2044





Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Etagenwohnung
> Schramberg
> 2,5 Zimmer
> 75,73 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2044



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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Schramberg
> 2,5 Zimmer
> 75,73 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2044



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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026



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 Gerichtstand 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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026