

Sehr gut saniertes Einfamilienhaus in bester Lage von Schramberg zu verkaufen



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 78713 Schramberg
Baujahr: 1935
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 154 m²
Nutzfläche (ca.): 142 m²
Grundstücksfläche (ca.): 419 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

**Kaufpreis
€ 429.000,-**

> Einfamilienhaus
> Schramberg
> 4 Zimmer

> 154 m² Wohnfläche
> Objektnummer: P2073



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	78713 Schramberg
Baujahr	1935
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	154 m²
Nutzfläche (ca.)	142 m²
Grundstücksfläche (ca.)	419 m²
Kaufpreis	429.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	129,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	22.09.2026
Energieausweis gültig bis	22.09.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	129.6 kWh / (m²*a)
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1935
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
möbliert	teil möbliert

Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3.57 %
Provision für Verkäufer	3.57 %

- > Einfamilienhaus
- > Schramberg
- > 4 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2073



Objektbeschreibung:

Diese Immobilie bietet Ihnen die Chance, ein Einfamilienhaus in einer ruhigen und begehrten Wohngegend zu erwerben. Mit einer Wohnfläche von ca. 154 m², verteilt auf zwei Etagen, und einem großzügigen Untergeschoss mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, finden Sie hier ausreichend Platz für Ihre Bedürfnisse.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das durch eine Schiebetür mit dem geräumigen Esszimmer verbunden ist. Von hier aus gelangen Sie direkt auf Ihre schöne Sonnenterrasse mit Zugang zum Pool.

Große Fenster sorgen in beiden Räumen für eine angenehme Helligkeit. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und bietet viel Raum für kulinarische Entfaltung. Ein WC ergänzt diese Etage.

Das Obergeschoss verfügt über zwei großzügige Schlafzimmer und ein helles Tageslichtbad. Das Bad ist mit einer großen Dusche, Waschbecken und einer Toilette ausgestattet. Ein kleiner Balkon, der an eines der Schlafzimmer angrenzt, bietet einen wunderbaren Ausblick auf die Umgebung.

Der gepflegte Garten mit Außenpool lädt zum Entspannen ein. Die geräumige Terrasse verfügt über eine Pergola mit Sonnenschutz. Die ein- und ausfahrbaren Seitenteile gewährleisten maximale Privatsphäre.

Eine praktische Einzelgarage mit 2021 eingebautem elektrischem Sektionaltor steht für Ihr Fahrzeug zur Verfügung. Das Haus wurde kontinuierlich instand gehalten: 2019 wurde das Dach neu gedeckt und gedämmt sowie die Terrasse errichtet. Eine Photovoltaikanlage mit Speicher wurde 2020 installiert und 2023 das Heizsystem auf eine Gas-Hybrid-Wärmepumpe umgestellt. Einem sofortigen Einzug steht nichts im Wege.

Diese Immobilie überzeugt sowohl durch ihre Lage als auch durch die durchdachte Innenaufteilung.

Ausstattung:

Untergeschoss

- Hobbyraum
- 2x Kellerraum (Lager)
- Heizraum / Waschküche

Erdgeschoss

- Eingang mit Windfang
- Großes Wohnzimmer
- Esszimmer mit Terrasse und Außenpool-Zugang
- Küche mit Einbaumöbel
- Gäste-WC

Obergeschoss

- Schlafzimmer
- Zimmer mit Balkon
- Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, Toilette

Dachgeschoss

- Ausbaufähiger Dachboden mit traumhafter Aussicht

Sonstiges

- Einzelgarage
- Pool
- Einbauküche

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 Schönbrenn. 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, in zentrumsnaher Aussichtslage.

Sonstiges:

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 22.09.2026

Endenergiebedarf Wärme: 129.6 kWh/(m²a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Wärmepumpe

Baujahr: 1935

Objektbilder:



Außenansicht

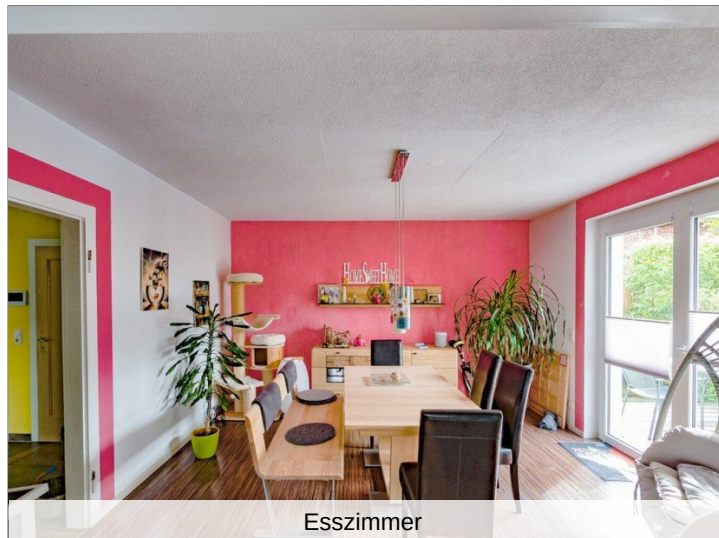
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Schramberg
- > 4 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2073



Außenansicht



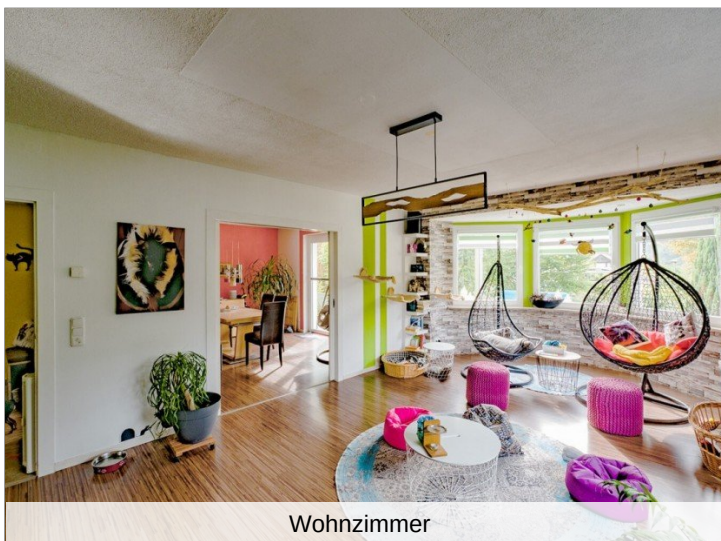
Esszimmer



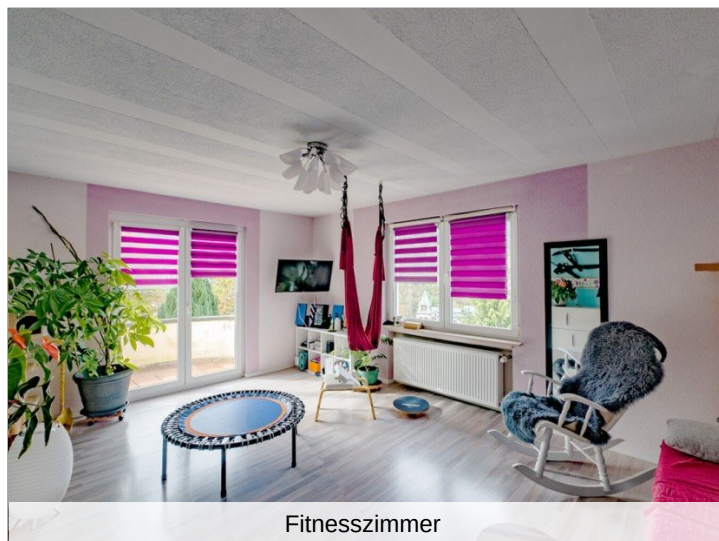
Wohnzimmer



Küche



Wohnzimmer



Fitnesszimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Schramberg
- > 4 Zimmer

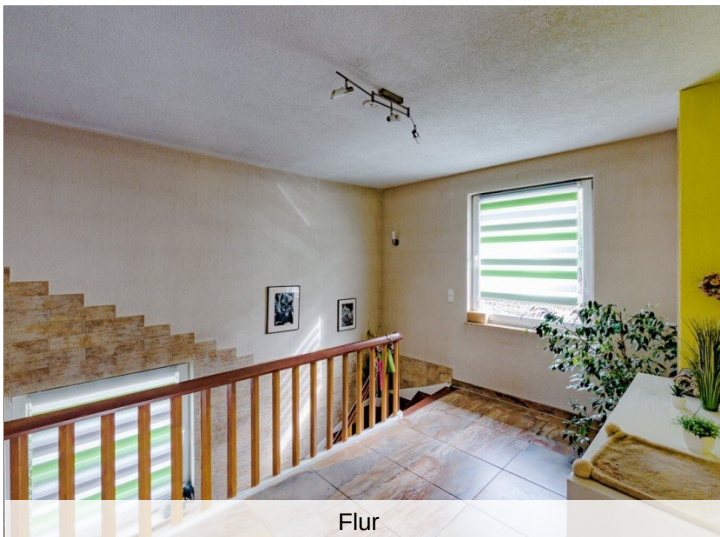
- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2073



Badezimmer



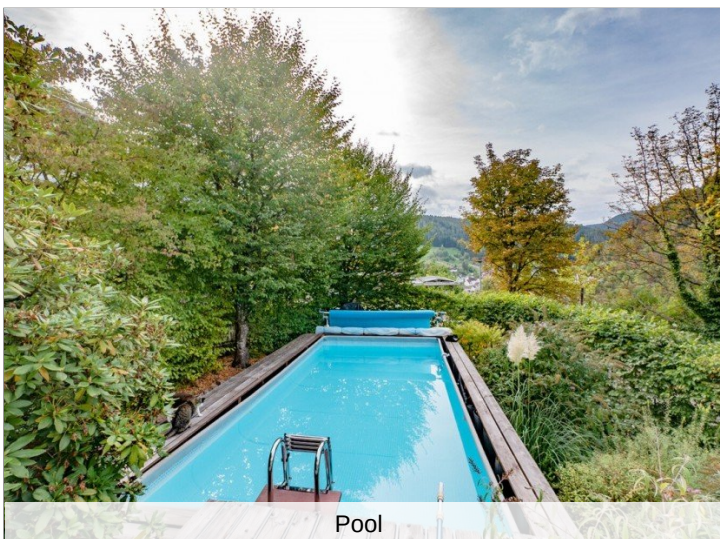
Terrasse



Flur



Terrasse mit Sichtschutz



Pool



Terrasse mit Sichtschutz

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Schramberg
- > 4 Zimmer

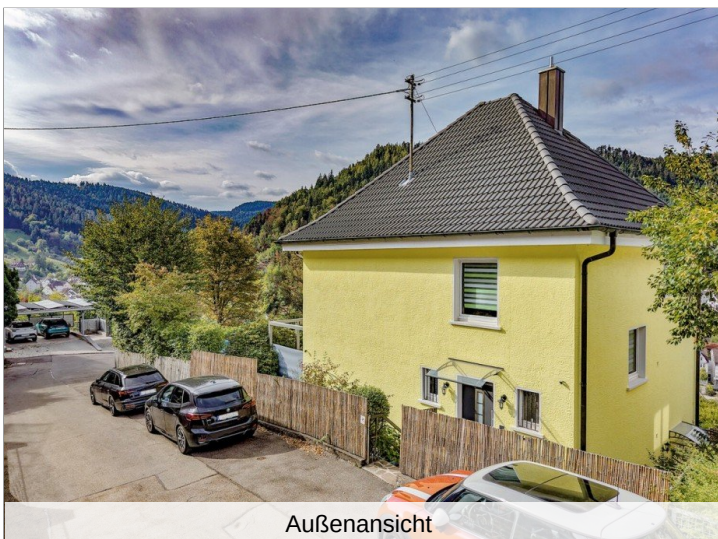
- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2073



Aussicht



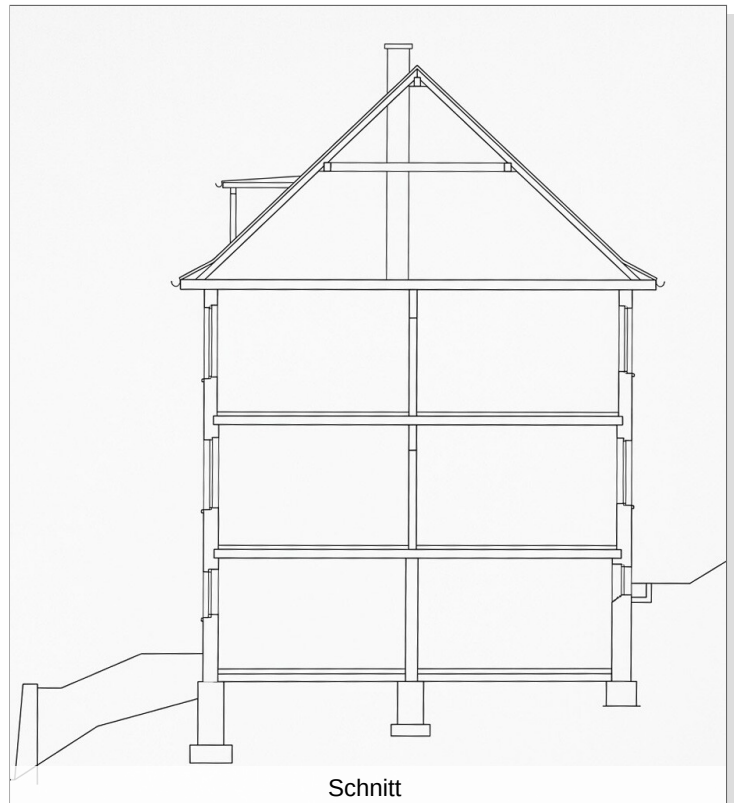
Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht mit Garage



Schnitt

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Schramberg
- > 4 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2073

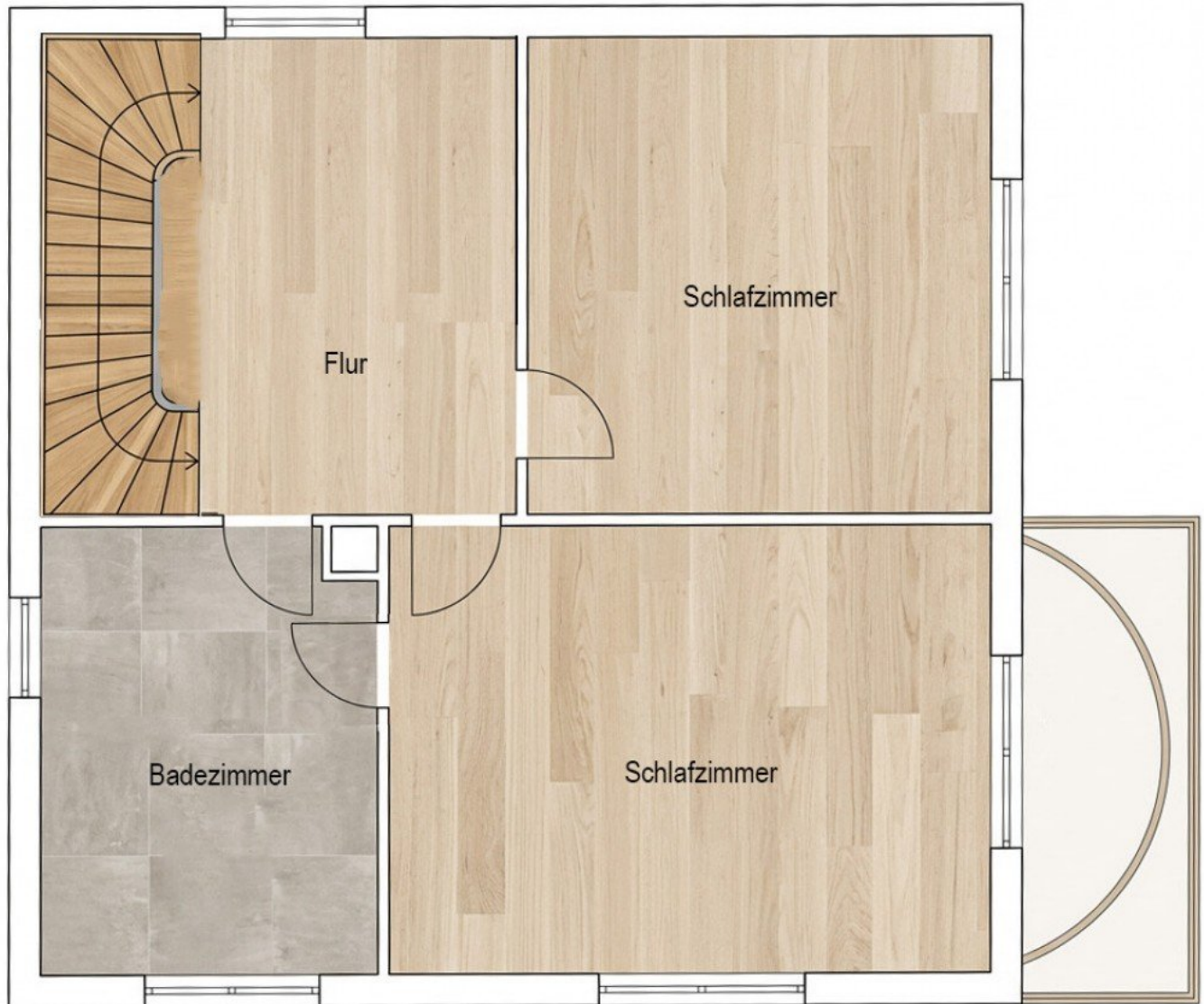


Grundriss EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Schramberg
- > 4 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2073



Grundriss OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Schramberg
- > 4 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: P2073



Ansprechpartner:



Albert Feix

Telefon: 07422-9496722

E-Mail: albert.feix@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:

> Einfamilienhaus

> Schramberg

> 4 Zimmer

> 154 m² Wohnfläche

> Objektnummer: P2073



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

> 4 Zimmer

> 154 m² Wohnfläche

> Objektnummer: P2073



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