

## Vielseitig nutzbare Büroeinheit mit individueller Raumgestaltung!



### ECKDATEN

Objektart: Bürohaus  
Adresse: 78713 Schramberg  
Baujahr: 1992  
Zimmerzahl: 6  
Bürofläche (ca.): 207 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 480,- €  
Etage: 3  
Anzahl Etagen: 4  
Aufzug: Personenaufzug

**Kaltmiete  
€ 1.800,-**

> Bürohaus  
> Schramberg  
> 6 Zimmer

> 207 m<sup>2</sup> Fläche  
> Objektnummer: 2960



## Objekteckdaten:

Objektart	Bürohaus
Adresse	78713 Schramberg
Baujahr	1992
Zimmerzahl	6
Bürofläche (ca.)	207 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	1.800,- €
Nebenkosten (ca.)	480,- €
Kaution	5.500,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	4
Aufzug	Personenaufzug
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	115,60 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2015-11-18
Energieausweis gültig bis	22.10.2025
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Stromwert	39 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Wärmewert	115.6 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Baujahr	1992
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Preise zzgl. MwSt.	ja
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
barrierefrei	ja
DV-Verkabelung	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	01.12.2025

## Objektbeschreibung:

Diese moderne Büroeinheit im dritten Obergeschoss eines gepflegten Gewerbegebäudes bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung, IT, Beratung oder Konstruktion. Die Fläche ist funktional geschnitten und überzeugt durch eine klare Raumstruktur sowie helle, freundliche Arbeitsbereiche. Insgesamt stehen fünf separat

nutzbare Büroräume zur Verfügung, ergänzt durch einen großzügigen Empfangs- und Wartebereich, der sich hervorragend für den Kundenkontakt eignet. Ein eigener Serverraum bietet die nötige Infrastruktur für IT-basierte Arbeitsprozesse. Darüber hinaus verfügt die Einheit über eine Teeküche sowie zwei getrennte WC-Anlagen. Die Räume sind flexibel nutzbar – ob als Einzel- oder Teambüros, Besprechungsräume oder Rückzugszonen für konzentriertes Arbeiten. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre mit viel Tageslicht. Die Fläche wird unmöbliert übergeben und bietet somit maximale Gestaltungsfreiheit bei der Einrichtung.

Das Gebäude wurde im Jahr 1992 errichtet und verbindet zeitgemäße Architektur mit einem durchdachten, funktionalen Grundriss. Es verfügt über einen Aufzug, barrierefreie Zugänge sowie eine Tiefgarage. Außen- und Tiefgaragenstellplätze stehen bei Bedarf zur Anmietung zur Verfügung. Ein Hausmeisterservice sowie eine zuverlässige Hausverwaltung sorgen für einen reibungslosen Ablauf im Alltag. Die Immobilie ist ab dem 01.12.2025 bezugsfrei und kann sofort in Betrieb genommen werden.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil eines etablierten Unternehmensstandorts zu werden und profitieren Sie vom Austausch mit anderen innovativen Firmen im Haus. Diese Büroeinheit bietet nicht nur Raum zum Arbeiten, sondern ein Umfeld, das Wachstum und Zusammenarbeit fördert. Auf die ausgewiesene Miete wird zusätzlich die gesetzliche Mehrwertsteuer erhoben. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen unverbindlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung:

- 5 helle Büroflächen
- 1 Serverraum
- 1 Kundenempfang
- Ohne Inventar
- 1 Teeküche
- 2 separate WC-Anlagen für Damen und Herren
- Zugang zur Dachterrasse
- Außenstellplätze auf Anfrage
- TG-Stellplätze auf Anfrage (mit E-Ladestation auf Wunsch)
- Aufzug im Gebäude
- Behinderten gerechtes WC im EG
- Hausmeisterservice

## Lagebeschreibung:

Die ehemalige Hamburg-Amerikanische Uhrenfabrik, jetzt H.A.U., ist heute ein Gewerbepark für innovative Gewerbetreibende in Schramberg. Unter Regie der Stadt Schramberg wurden die teilweise denkmalgeschützten Gebäude komplett saniert. Inzwischen ist hier eine breite Palette von Unternehmungen mit ca. 220 Arbeitsplätzen beheimatet. Die angrenzende Museumslandschaft mit 3 Museen sowie

# Eckdaten

- > Bürohaus
- > Schramberg
- > 6 Zimmer

- > 207 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 2960

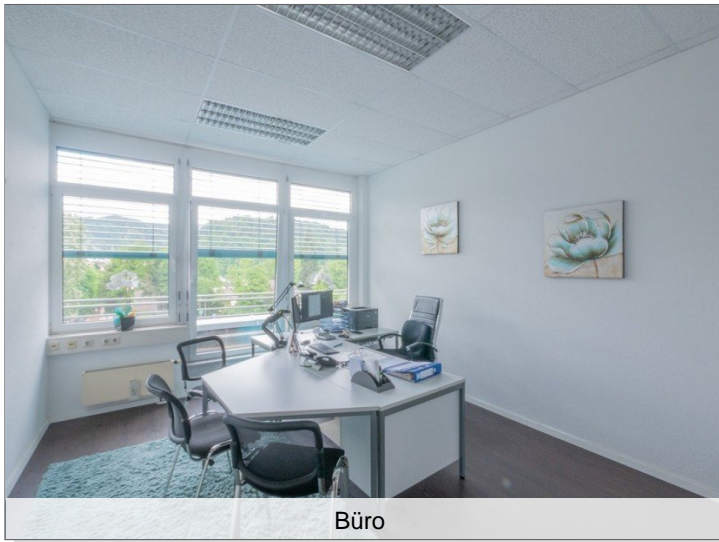


die Mieterstruktur im Gewerbepark die sich aus einer Mischung von Handel, Dienstleistung und Produktion zusammensetzt, bietet eine wertvolle und zukunftsweisende Basis wobei Synergieeffekte für alle entstehen.

## Sonstiges:

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 23.05.2014  
Endenergieverbrauch Wärme: 115.6 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Endenergieverbrauch Strom: 39 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Baujahr: 1992

## Objektbilder:



Büro



Eingangsbereich



Besprechungszimmer



Eingangsbereich



Besprechungszimmer

# Eckdaten

- > Bürohaus
- > Schramberg
- > 6 Zimmer

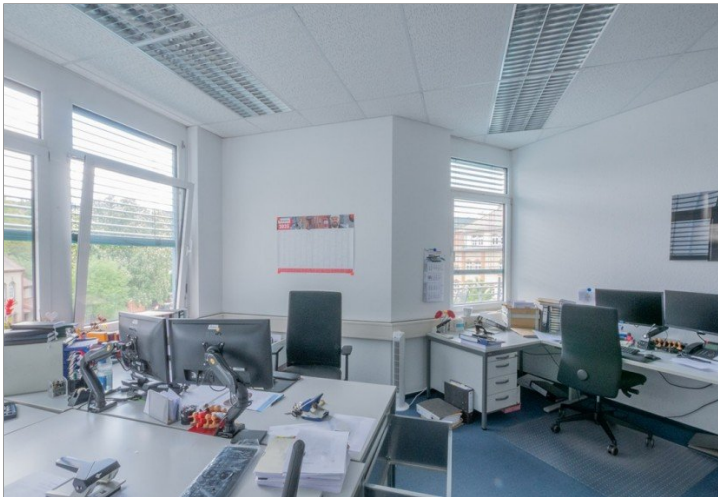
- > 207 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 2960



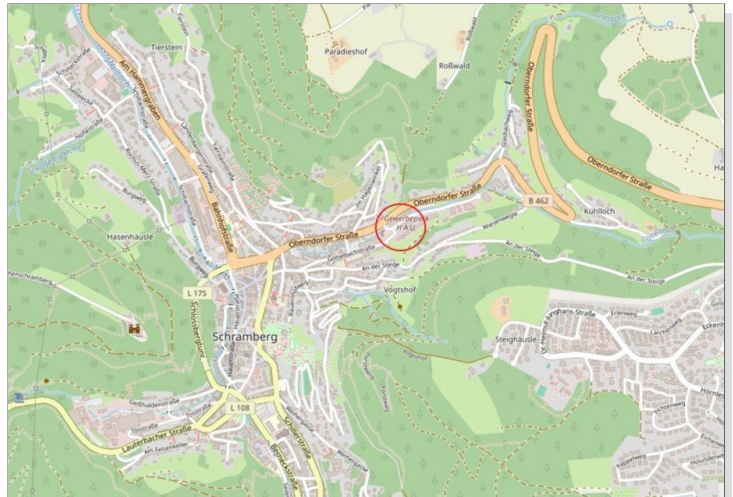
Büro



Außenansicht



Büro



Lage

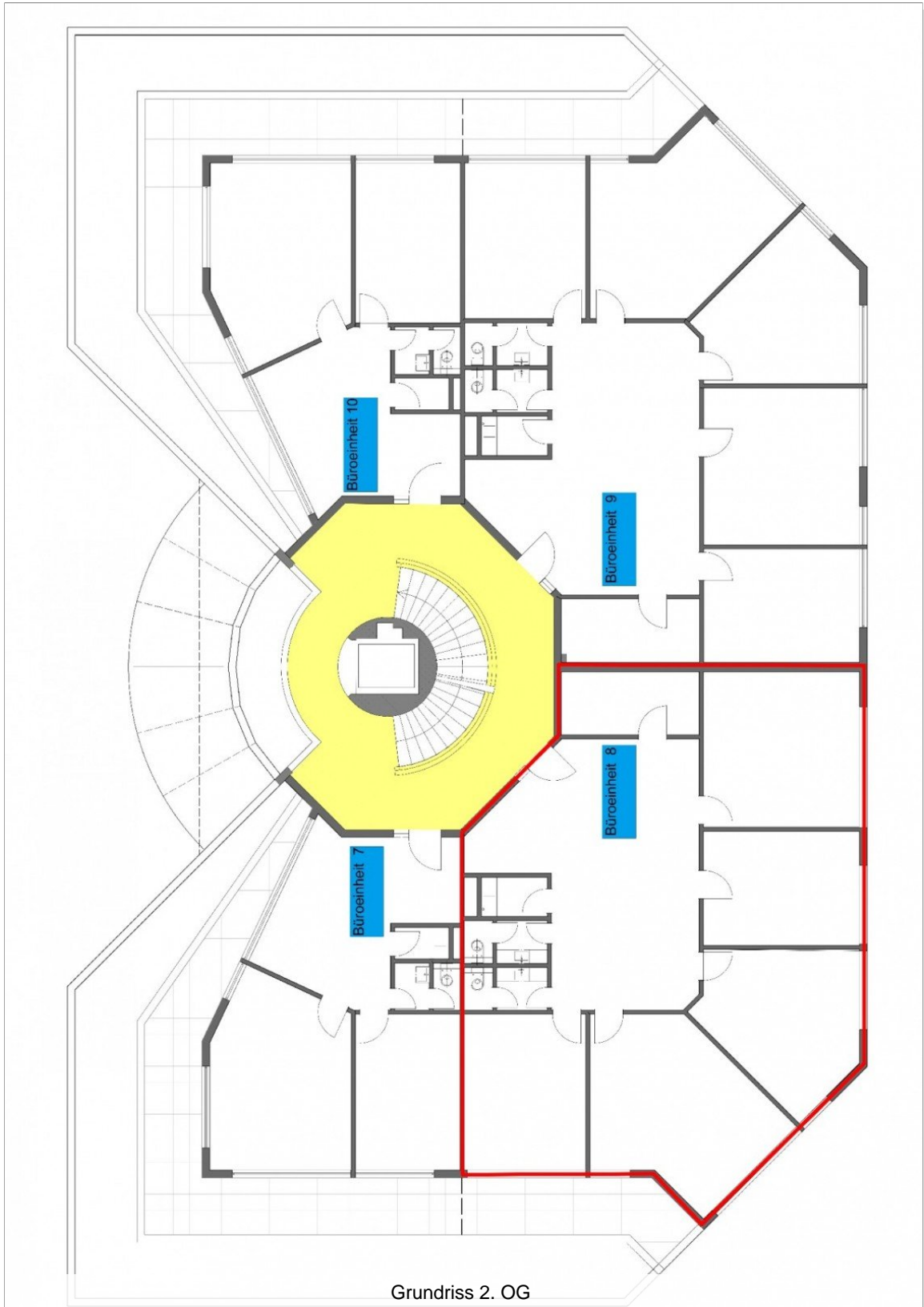


Außenansicht

# Eckdaten

- > Bürohaus
- > Schramberg
- > 6 Zimmer

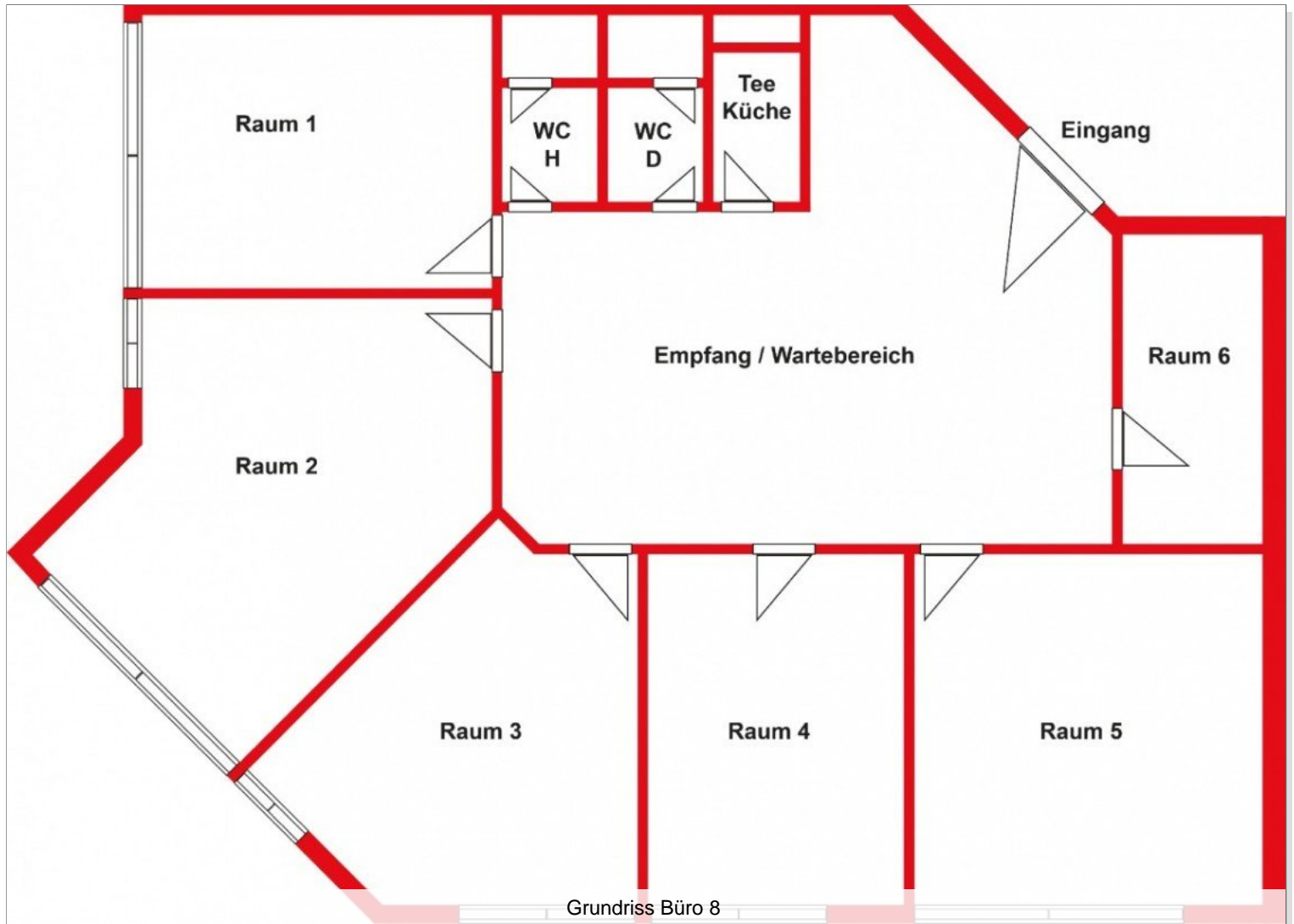
- > 207 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 2960



# Eckdaten

- > Bürohaus
- > Schramberg
- > 6 Zimmer

- > 207 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 2960



Grundriss Büro 8



- > Bürohaus
- > Schramberg
- > 6 Zimmer

- > 207 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 2960



## 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:

> Bürohaus

> Schramberg

> 6 Zimmer

> 207 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 2960



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](http://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)