EXPOSÉ

Wohnen in ruhiger und beliebter Wohnlage -provisionsfrei kaufen-

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 78713 Schramberg
Baujahr: 1994
Letzte Modernisierung: 2002
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 165 m²
Nutzfläche (ca.): 20 m²
Grundstücksfläche (ca.): 351 m²
Anzahl Etagen: 3

Kaufpreis € 375.000,-

© 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

> Doppelhaushälfte
> Schramberg
> 5 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2991

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	78713 Schramberg
Baujahr	1994
Letzte Modernisierung	2002
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	165 m²
Nutzfläche (ca.)	20 m²
Grundstücksfläche (ca.)	351 m²
Kaufpreis	375.000,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	141,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	17.08.2025
Energieausweis gültig bis	17.08.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	141.2 kWh / (m²*a)
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1994
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Fußbodenheizung
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt

bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	-provisionsfrei-

© 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

> Doppelhaushälfte
> Schramberg
> 5 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2991

Objektbeschreibung:

Herzlich willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus in ruhiger Aussichtslage! Dieses schön geschnittene, dreigeschossige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1994 bietet Ihnen auf einer großzügigen Wohnfläche von 165 m² und einem liebevoll angelegten Grundstück von 351 m² viel Raum für Ihre individuellen Wohnideen. Mit insgesamt 5 geräumigen Zimmern ist dieses Haus ideal für Familien, Paare oder alle, die einfach Platz zum Entfalten suchen.
Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Flur, der Sie zu den verschiedenen Wohnbereichen führt.
Im Erdgeschoss befindet sich Ihr neuer familiärer Lebensmittelpunkt. Die großzügige Wohn-Essküche bietet ausreichend Platz für gesellige Kochabende mit Freunden und Familie. Der Raum lädt zum Verweilen ein. Von hier gelangen Sie auf die Gartenterrasse mit tollem Blick über Schramberg. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen, während die Kinder im Garten spielen oder Sie einfach die Ruhe genießen. Praktisch ist auch der direkt angeschlossene Hauswirtschaftsraum.
Gegenüber der Küche erwartet Sie das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer. Von hier kommen Sie direkt auf den Freisitz vor dem Wohnzimmer. Für gemütliche Abendstunden in der kalten Jahreszeit sorgt ein Pelletofen für wohlige Gemütlichkeit.
Ein separates Gäste-WC auf der Etage sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Etage wird durch eine Fußbodenheizung mit Wärme versorgt.
Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich mehrere Zimmer, die Ihnen die Möglichkeit bieten, individuelle Rückzugsorte zu schaffen - sei es ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Gästezimmer oder ein Spielzimmer für die Kleinen.
Ein weiteres Highlight ist das Bad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken. Zusätzlichen Komfort bietet hier eine Fußbodenheizung.
Das Dachgeschoß wurde zu einem großen Hobbyraum ausgebaut. In einem abgetrennten Bereich befindet sich hier auch die Gastherme.
Eine Garage rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Platz für Ihr Auto oder Ihre Fahrräder.
Das Haus wartet darauf, von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden. Nutzen Sie die Chance, dieses großzügige und charmante zu Hause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und schaffen Sie sich eine Oase der Behaglichkeit in einer ruhigen und sehr beliebten Lage. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten inspirieren und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ausstattung:

-offener Küchen/ Essbereich
-4 Zimmer
-1 Badezimmer
-Küche
-2 sep. WC
-2 Terrassen
-Garage

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 Schlangenbühl, einem Wohngebiet zwischen Schramberg und Hardt.

Sonstiges:

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 17.08.2025
Endenergieverbrauch Wärme: 141.2 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Flüssiggas
Energieeffizienzklasse: E
Baujahr: 1994

Objektbilder:

Außenansicht

© 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

> Doppelhaushälfte
> Schramberg
> 5 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2991

Wohnzimmer

Küche

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Küche

Flur

© 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

> Doppelhaushälfte
> Schramberg
> 5 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2991

Badezimmer

Terrasse

Badezimmer

Garten

Aussicht

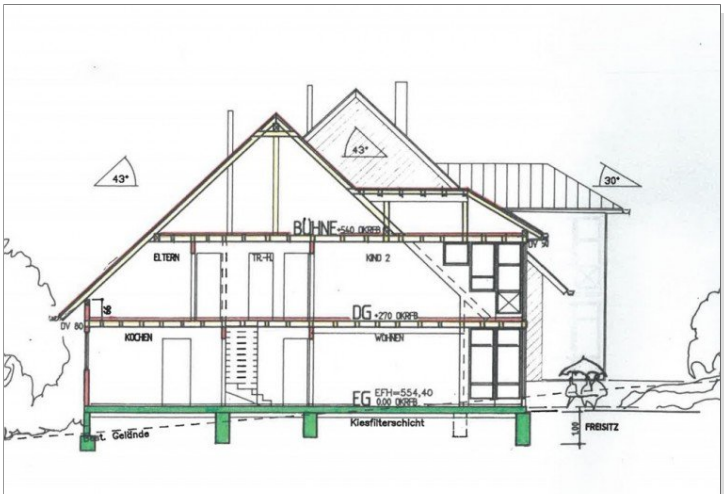
Außenansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

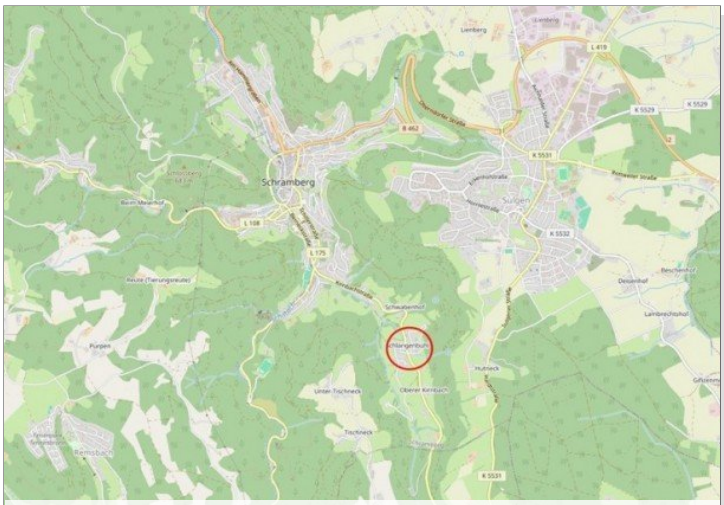
Spittel Bau GmbH
Gewerbepark H.A.U. 8 ° 78713 Schramberg
Tel.: 07422 / 94967-0 ° Fax: 07422 / 94967-60
info@spittel-bau.de ° www.spittel-bau.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Schramberg
> 5 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2991



Schnitt



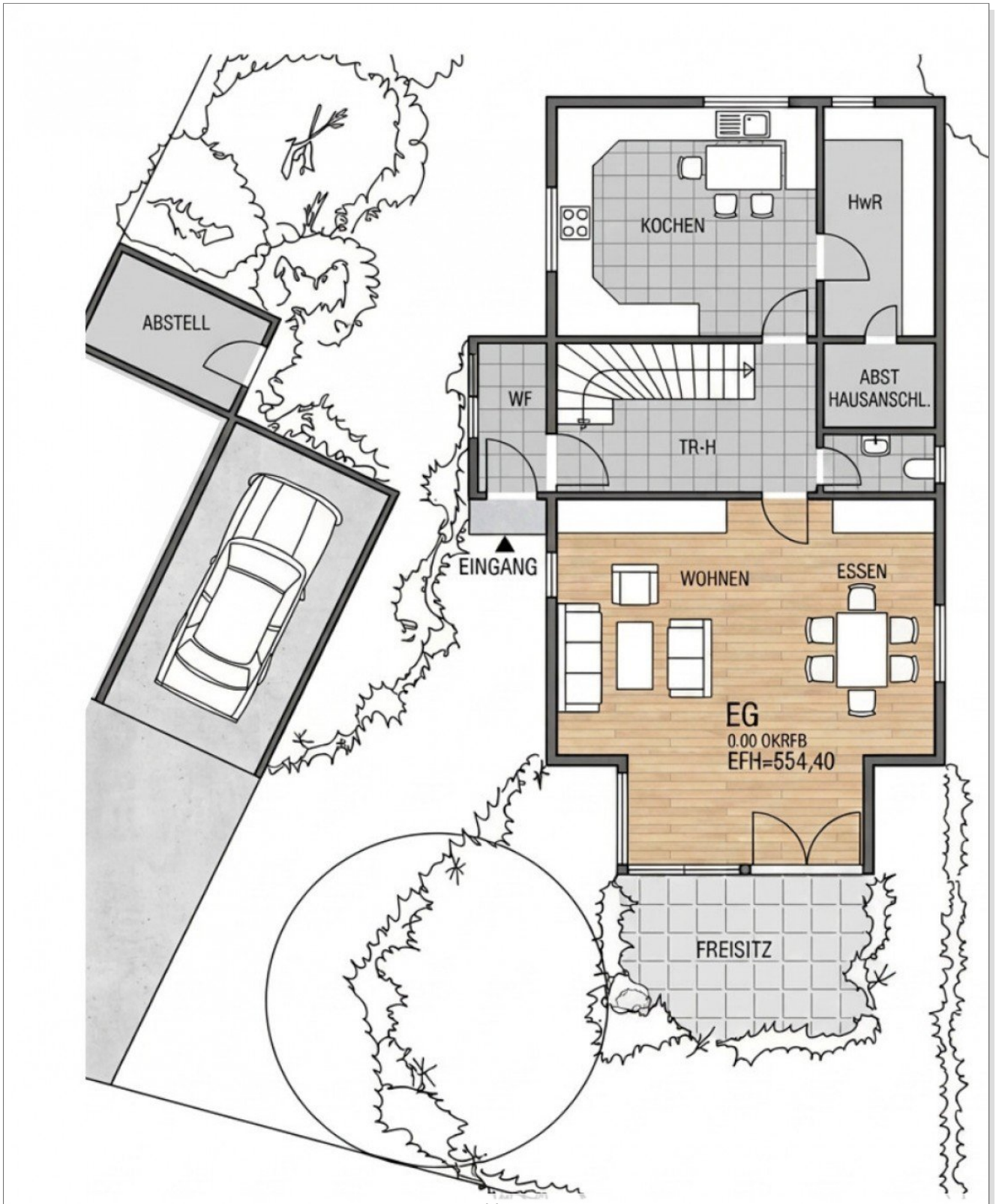
Lage

© 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

> Doppelhaushälfte
> Schramberg
> 5 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2991



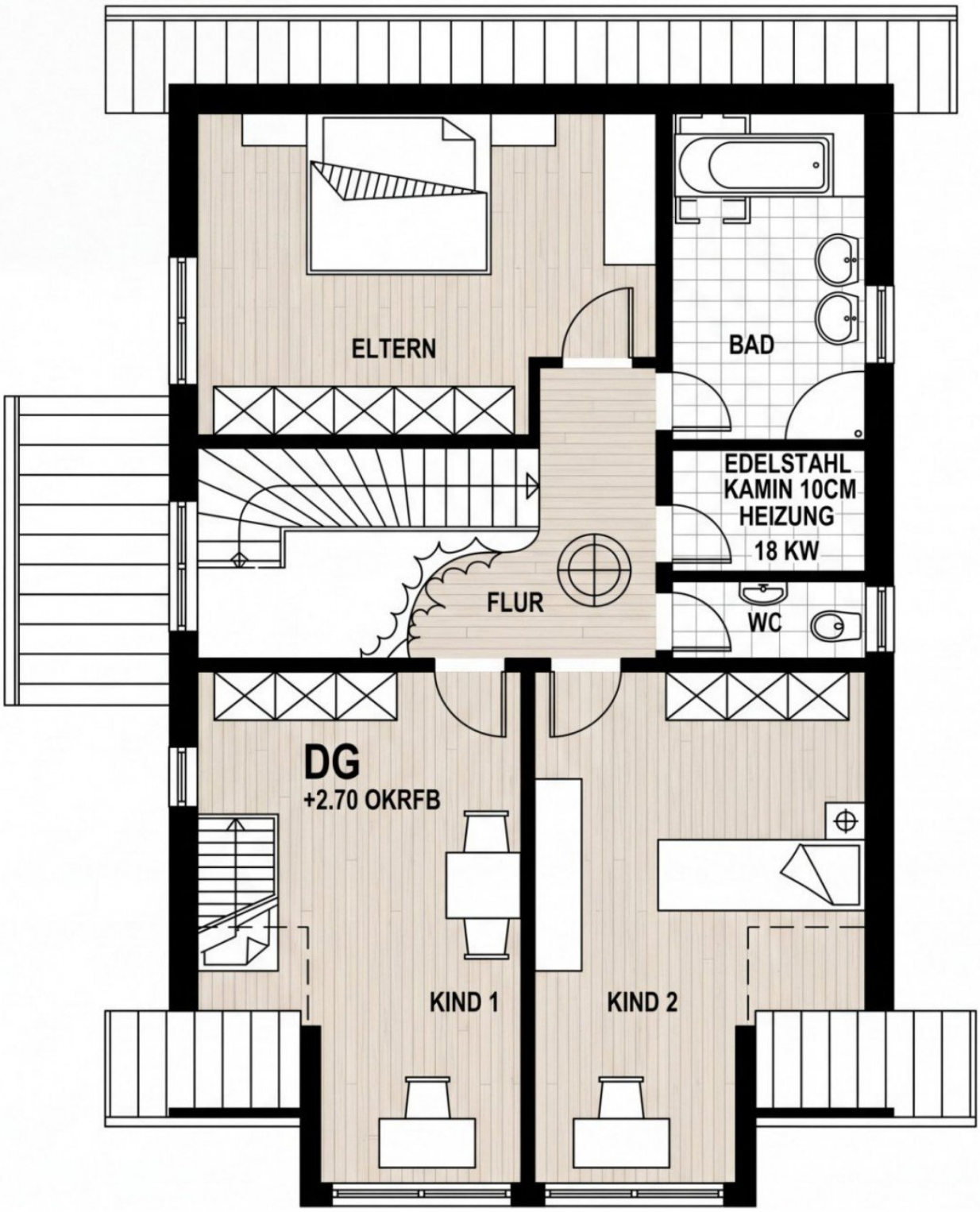
Grundriss EG

© 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

> Doppelhaushälfte
> Schramberg
> 5 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2991



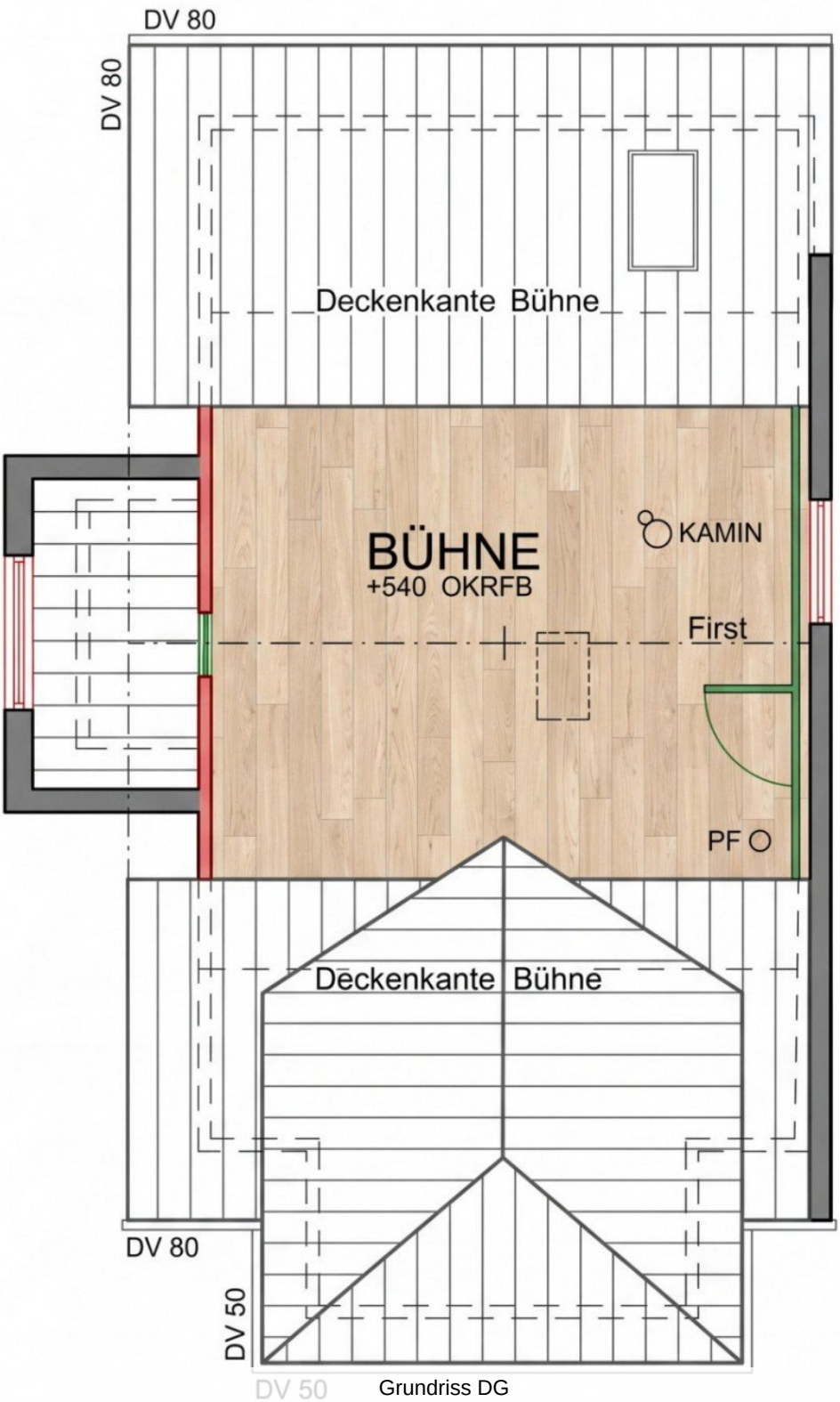
Grundriss 1. OG

© 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

> Doppelhaushälfte
> Schramberg
> 5 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2991



Grundriss DG

© 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

> Doppelhaushälfte
> Schramberg
> 5 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2991

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Schramberg
> 5 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2991

AGB:

AGB der SpittelBau GmbH / Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)
Die Maklerfirma SpittelBau GmbH beschäftigt sich mit der Erfüllung von Maklerafträgen.

§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