EXPOSÉ

Zweifamilienhaus mit Stil, Freiraum und besonderen Extras in attraktiver Wohnlage!

ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus

Adresse: 78713 Schramberg

Baujahr: 1972

Zimmerzahl: 9

Wohnfläche (ca.): 326,97 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.077 m²

Anzahl Etagen: 3

Garage: ja

Anzahl Stellplätze: 6

Kaufpreis € 730.000,-

© 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

> Zweifamilienhaus
> Schramberg
> 9 Zimmer
> 326,97 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3051

Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	78713 Schramberg - Sulgen
Baujahr	1972
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	326,97 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.077 m²
Kaufpreis	730.000,- €
Anzahl Etagen	3
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	6
Freiplatz	Anzahl 3
Garage	Anzahl 3
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis Baujahr	1972
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Gartennutzung	ja
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Elektro
Sauna	ja
Rollladen	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	November 2026
Provision für Käufer	3.57 %

Objektbeschreibung:

Dieses großzügige Zweifamilienhaus überzeugt durch ein durchdachtes Wohnkonzept, moderne Haustechnik und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 326,97 m², verteilt auf drei Ebenen, bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 1.077 m² großen Grundstück in attraktiver Wohnlage und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

Insgesamt stehen neun helle und großzügig geschnittene Zimmer zur Verfügung. Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Erd- und Dachgeschoss und umfasst sechs Zimmer. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der in die einzelnen Wohnbereiche führt. Das Erdgeschoss bietet eine Küche mit moderner Einbauküche und angrenzendem Essbereich, ein separates Gäste-WC sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse. Diese bildet das Herzstück des Hauses und eröffnet einen schönen Blick in den Garten ? ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien.

Das Dachgeschoss dient als privater Rückzugsbereich der Hauptwohnung. Hier befinden sich ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und integrierter Sauna sowie vier flexibel nutzbare Räume. Ob als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer, Homeoffice oder Ankleide ? die Raumaufteilung lässt sich individuell an die Bedürfnisse der Bewohner anpassen.

Im Untergeschoss befindet sich eine separate Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 92 m². Sie verfügt über drei Zimmer, eine Diele, eine Küche mit Einbauküche und praktischem Vorratsraum, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC. Die Einliegerwohnung eignet sich ideal für Familienangehörige, Gäste, die Nutzung als Büro- oder Praxisfläche oder zur Vermietung und schafft dadurch zusätzliche Flexibilität.

Die Immobilie wurde im Jahr 2005 umfassend saniert und seitdem kontinuierlich modernisiert. Ein besonderer Schwerpunkt lag auf der energetischen Optimierung: Im Jahr 2018 erfolgte eine umfangreiche energetische Sanierung mit Dachdämmung und neuer Dacheindeckung. Gleichzeitig wurden eine hochwertige Indach-Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 23 kWp einschließlich eines 12-kW-Batteriespeichers sowie eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe mit zwei Pufferspeichern à 1.500 Litern installiert. Im Jahr 2022 wurde das Angebot durch eine großzügige Wohnmobilgarage ergänzt. Zuletzt wurden 2024 die Fenster sowie die Haustür der Einliegerwohnung erneuert.

Zusätzliche Neben- und Abstellflächen im Haus bieten reichlich Stauraum und können bei Bedarf auch als Hobbyraum oder kleine Werkstatt genutzt werden.

Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage, ein weiterer Stellplatz sowie die Wohnmobilgarage zur Verfügung und bieten damit optimale Park- und Unterstellmöglichkeiten.

Dieses gepflegte Anwesen vereint großzügiges Wohnen, moderne Energietechnik und flexible Nutzungsmöglichkeiten auf ideale Weise. Ob als Familienwohnsitz, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Wohnen und Vermietung ? hier erwartet Sie eine Immobilie mit viel Platz, hoher Wohnqualität und langfristigem Entwicklungspotenzial.

© 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

> Zweifamilienhaus
> Schramberg
> 9 Zimmer
> 326,97 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3051

Ausstattung:

Untergeschoss (UG) ? Einliegerwohnung & Nebenflächen
- Einliegerwohnung mit 3 Zimmern, Diele, Küche mit Einbauküche und Vorratsraum
- Badezimmer mit Badewanne, separates WC
- Abstellflächen nutzbar als Hobbyraum oder kleine Werkstatt

Erdgeschoss (EG) ? Hauptwohnbereich
- Großzügiger Eingangsbereich, separates WC
- Küche mit Einbauküche und Anbau/Essbereich
- Großes Wohnzimmer mit Terrassenzugang
- Waschküche

Dachgeschoss (DG) ? Schlaf- & Privatbereich
- Großes Badezimmer mit Badewanne und integrierter Sauna
- Vier flexibel nutzbare Räume: Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Ankleide

Technik & Extras
- Photovoltaikanlage auf dem Dach mit 23 KWP und 12 KW Speicher
- Moderne Heizungsanlage (Luft-Wasser-Wärmepumpe mit zwei Pufferspeichern à 1.500 Liter)
- Gedämmte Bauweise
- Doppelgarage, zusätzlicher Stellplatz, 2022 errichtete Wohnmobilgarage

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 Nahe der Ortsmitte vom Stadtteil Sulgen.

Sonstiges:

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 21.03.2018
Endenergiebedarf Wärme: 77.2 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse: C
Baujahr: 1972

Beim Kauf der nachfolgend angebotenen
Immobilie beträgt der monatliche Aufwand: 3.190,07 ?

bei einem Kaufpreis von 730.000,00 ?
+ Notar u. Gerichtskosten 10.950,00 ?
+ Grunderwerbsteuer 36.500,00 ?
+ Maklerprovision 21.900,00 ?
+ sonstige Kosten 0,00 ?
Gesamtkosten 799.350,00 ?
- 20,00% Eigenkapital 159.870,00 ?
Fremdmittelbedarf 639.480,00 ?

bei einem Zinssatz von 3,99% (effektiver Jahreszins gemäß PangV 4,09 %) und 2,00% Tilgung und bei einer Zinsfestschreibung auf 10 Jahre.

Bei dieser Berechnung sind Kosten, die eventuell für die Beschaffung der Finanzierung anfallen, nicht berücksichtigt. Ebenso sind eventuelle staatliche Zuwendungen oder steuerliche Vergünstigungen nicht in diesem Vorschlag einbezogen.
Stand des Zinses: 20.10.2026

Objektbilder:

Außenansicht

Küche

© 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

> Zweifamilienhaus
> Schramberg
> 9 Zimmer
> 326,97 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3051

Eingangsbereich

Badezimmer

Esszimmer

Badezimmer

Wohnzimmer

Sauna

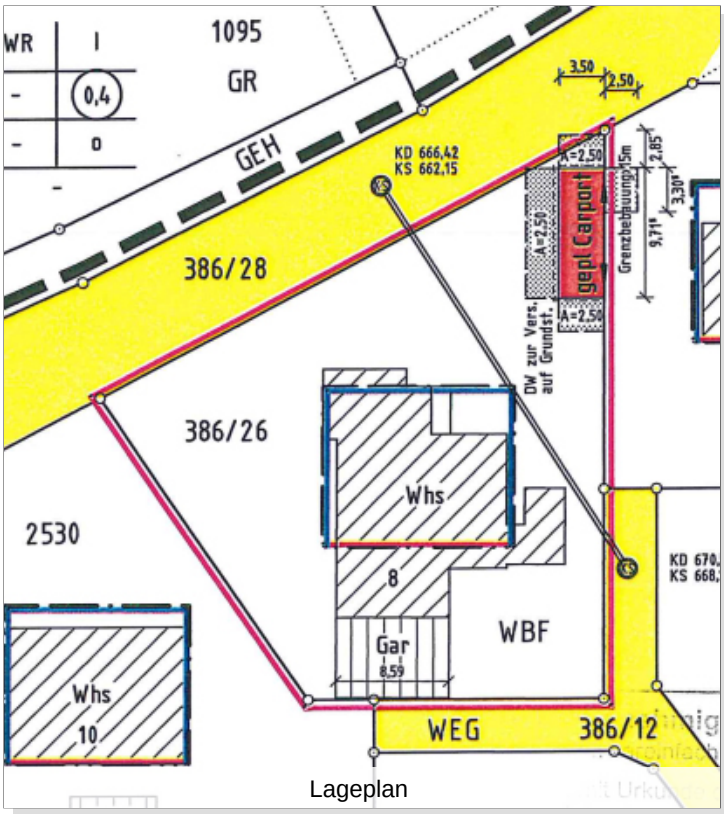
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Zweifamilienhaus
> Schramberg
> 9 Zimmer
> 326,97 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3051

Schlafzimmer



Lageplan

© 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

> Zweifamilienhaus
> Schramberg
> 9 Zimmer
> 326,97 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3051

Grundriss UG

© 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

> Zweifamilienhaus
> Schramberg
> 9 Zimmer
> 326,97 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3051

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

> Zweifamilienhaus
> Schramberg
> 9 Zimmer
> 326,97 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3051

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

> Zweifamilienhaus
> Schramberg
> 9 Zimmer
> 326,97 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3051

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

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