Rottweil

Lichtdurchflutetes Wohnerlebnis in 78628 Rottweil – Attraktive 4,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung

Objektnummer: 26296017_DG



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m^2 • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 620 m^2

Objektnummer: 26296017_DG - 78628 Rottweil

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26296017_DG - 78628 Rottweil

Auf einen Blick

Objektnummer	26296017_DG
Wohnfläche	ca. 105 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Badezimmer	1
Baujahr	2003
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26296017_DG - 78628 Rottweil

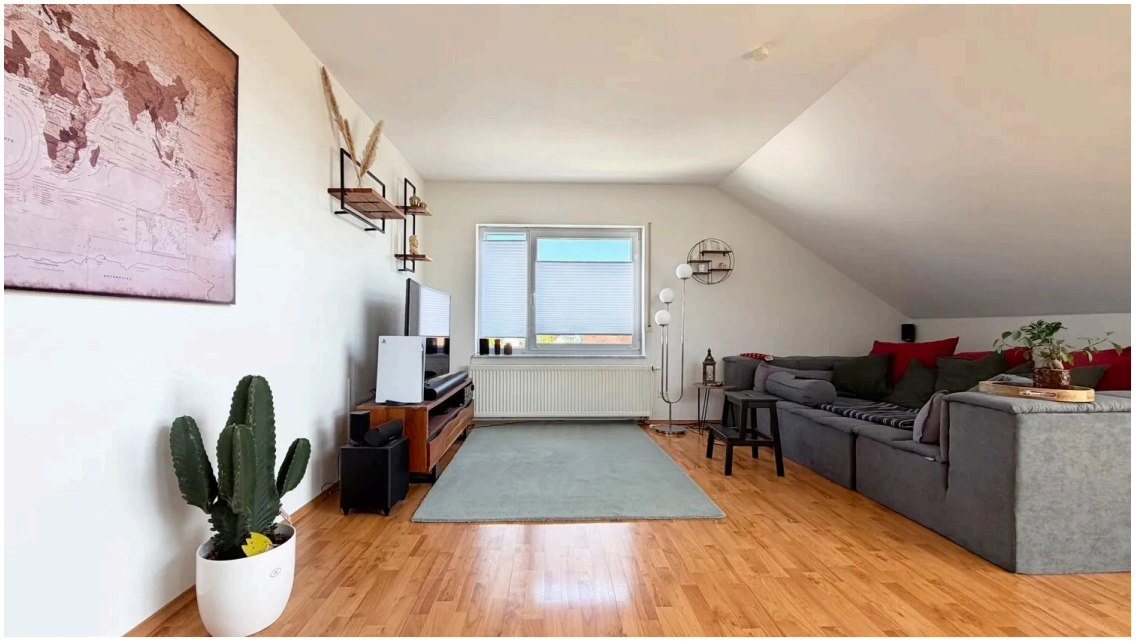
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	101.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.06.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26296017_DG - 78628 Rottweil

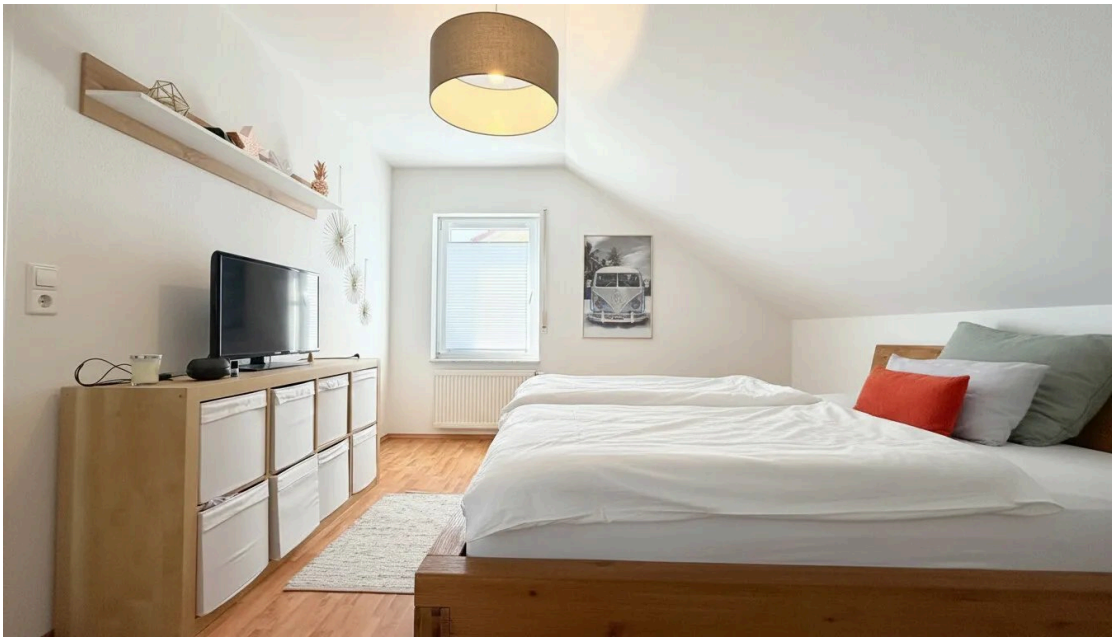
Die Immobilie





Objektnummer: 26296017_DG - 78628 Rottweil

Die Immobilie





Objektnummer: 26296017_DG - 78628 Rottweil

Die Immobilie

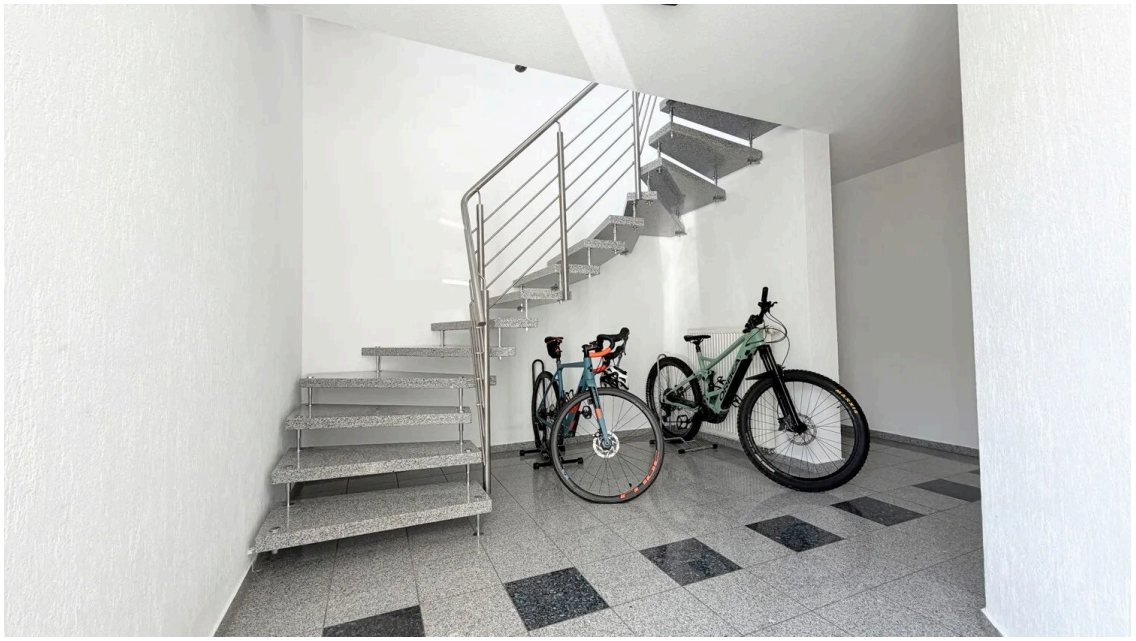




Objektnummer: 26296017_DG - 78628 Rottweil

Die Immobilie





Objektnummer: 26296017_DG - 78628 Rottweil

Die Immobilie





Objektnummer: 26296017_DG - 78628 Rottweil

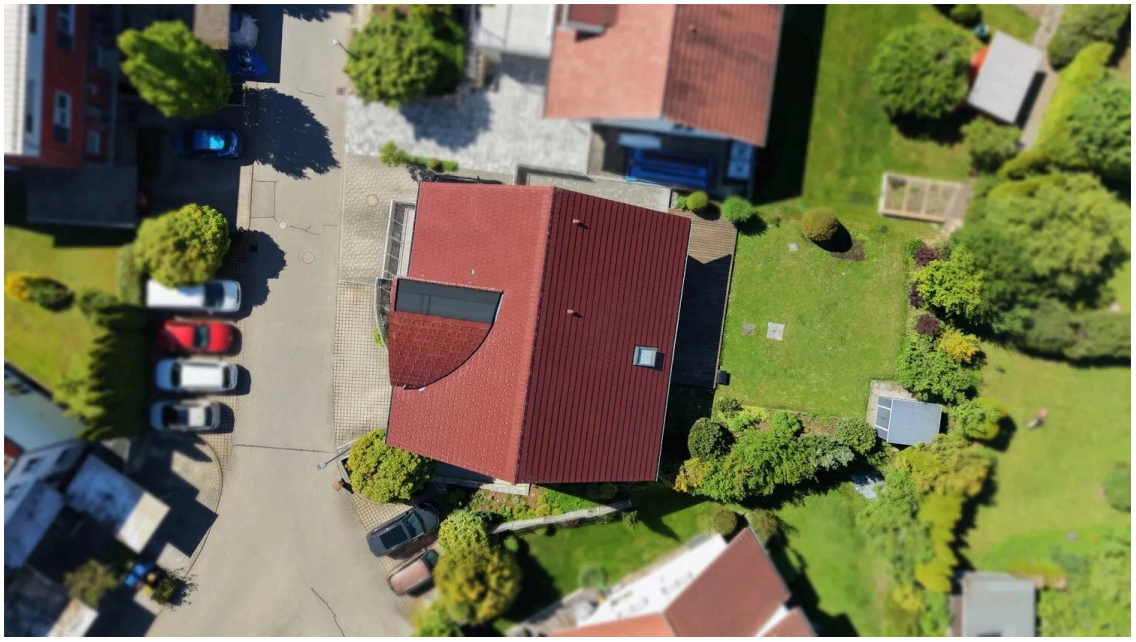
Die Immobilie





Objektnummer: 26296017_DG - 78628 Rottweil

Die Immobilie





Objektnummer: 26296017_DG - 78628 Rottweil

Ein erster Eindruck

Lichtdurchflutetes Wohnerlebnis über den Dächern von Rottweil – Attraktive 4,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit außergewöhnlicher Architektur

Diese hochwertige Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines architektonisch besonderen Wohnobjekts aus dem Jahr 2003 präsentiert sich mit einer zeitlos modernen Gestaltung und einer durchdachten Raumkonzeption. Die harmonisch integrierte Architektur des Hauses verleiht der Immobilie einen unverwechselbaren Charakter und hebt sie angenehm von klassischen Wohnhäusern ab. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und schaffen in der gesamten Wohnung ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl.

Die 4,5-Zimmer-Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 105 m² und überzeugt durch eine hervorragende Grundrissgestaltung, die das Wohnambiente maßgeblich prägt. Der helle und weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und eröffnet den direkten Zugang zu einem großzügigen Balkon. Dieser schafft wertvollen Freiraum und bietet einen schönen, privaten Rückzugsort im Freien.

Das durchdachte Raumangebot wird durch eine separate Küche, drei flexibel nutzbare Zimmer (ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer) sowie einen praktischen Abstellraum ergänzt. Das geräumige Tageslichtbadezimmer ist hochwertig mit einer Eckbadewanne, einer Dusche, einem Bidet und einem WC ausgestattet. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für weiteren Komfort im Alltag.

Abgerundet wird das Angebot durch gemeinschaftlich genutzte Flächen im Untergeschoss des gepflegten Hauses (inklusive Technikraum und Hauswirtschaftsraum).

Diese besondere Dachgeschosswohnung verbindet moderne Architektur, lichtdurchflutete Wohnräume und ein hochwertiges Wohnambiente zu einem stimmigen Gesamtkonzept. Eine seltene Gelegenheit sowohl für Kapitalanleger, die Wert auf eine langfristige Perspektive legen, als auch für Eigennutzer, die Individualität und Qualität suchen.

Die Wohnung ist aktuell gut und solide vermietet.
Neben dem Erwerb dieser Wohneinheit besteht ebenfalls die Möglichkeit, das gesamte Mehrfamilienhaus mit allen drei Wohneinheiten zu erwerben.

Objektnummer: 26296017_DG - 78628 Rottweil

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Fernwärme
- hochwertige, moderne Ausstattung
- Balkon
- Garage mit direktem Hauszugang und Stellplatz vor dem Haus

Objektnummer: 26296017_DG - 78628 Rottweil

Alles zum Standort

Rottweil präsentiert sich als eine wirtschaftlich stabile Mittelstadt in Baden-Württemberg mit rund 25.000 Einwohnern, die durch eine ausgewogene Mischung aus Industrie, Dienstleistung und öffentlichem Sektor geprägt ist. Die Stadt überzeugt mit einer verlässlichen Infrastruktur, einer umfassenden Gesundheitsversorgung sowie einem soliden Bildungsangebot. Als Kreisstadt und Verwaltungszentrum bietet Rottweil eine attraktive regionale Verkehrsanbindung, die eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum sichert. Die Immobilienpreise liegen moderat unter denen großer Metropolregionen, was in Kombination mit stabilen Mieten und einer geringen Marktrisiko-Einschätzung eine solide Basis für langfristige Wertbeständigkeit und nachhaltige Renditechancen schafft.

Die unmittelbare Umgebung besticht durch eine Vielzahl an hochwertigen Freizeitmöglichkeiten, die das Wohnumfeld aufwerten und zur Lebensqualität beitragen. Sport- und Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bieten sowohl Erholung als auch aktive Freizeitgestaltung. Nahgelegene Parks wie das Charlottenwäldle laden zu entspannenden Spaziergängen ein, während kulturelle und gemeinschaftliche Einrichtungen wie das Roßwasenhaus und das ökumenische Gemeindezentrum Arche das soziale Miteinander fördern. Für die tägliche Versorgung stehen mehrere Supermärkte wie der Benz Markt und Netto Marken-Discount in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, ergänzt durch spezialisierte Fachgeschäfte und Vinotheken, die das Angebot abrunden.

Im Bereich Gesundheit überzeugt Rottweil mit einer exzellenten medizinischen Infrastruktur: Die HELIOS Klinik sowie diverse Fachärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine umfassende Versorgung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe gesichert, die eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und umliegender Regionen ermöglichen. Der Bahnhof Rottweil ist in etwa 30 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet Anschluss an das regionale Bahnnetz, was die Mobilität zusätzlich stärkt.

Für Investoren bietet diese Lage eine attraktive Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die ausgewogene Wirtschaftsstruktur und kontinuierliche kommunale Investitionen schaffen ein verlässliches Umfeld für qualitätsorientierte Wohninvestments mit langfristiger Perspektive. Rottweil überzeugt somit als Standort, der Sicherheit und nachhaltige Rendite in einem ausgewogenen Marktumfeld vereint.

Objektnummer: 26296017_DG - 78628 Rottweil

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26296017_DG - 78628 Rottweil

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Clemens Kaleitzis

Friedrichstr. 29, 72336 Balingen
Tel.: +49 7433 - 30 81 210
E-Mail: balingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com