Rottweil

Großzügiges Wohnen mit eigenem Garten – Attraktive 4,5-Zimmer-Wohnung in 78628 Rottweil

Objektnummer: 26296017_EG



KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m^2 • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 620 m^2

Objektnummer: 26296017_EG - 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_EG - 78628 Rottweil

Auf einen Blick

Objektnummer	26296017_EG
Wohnfläche	ca. 127 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Badezimmer	1
Baujahr	2003
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	439.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26296017_EG - 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_EG - 78628 Rottweil

Die Immobilie

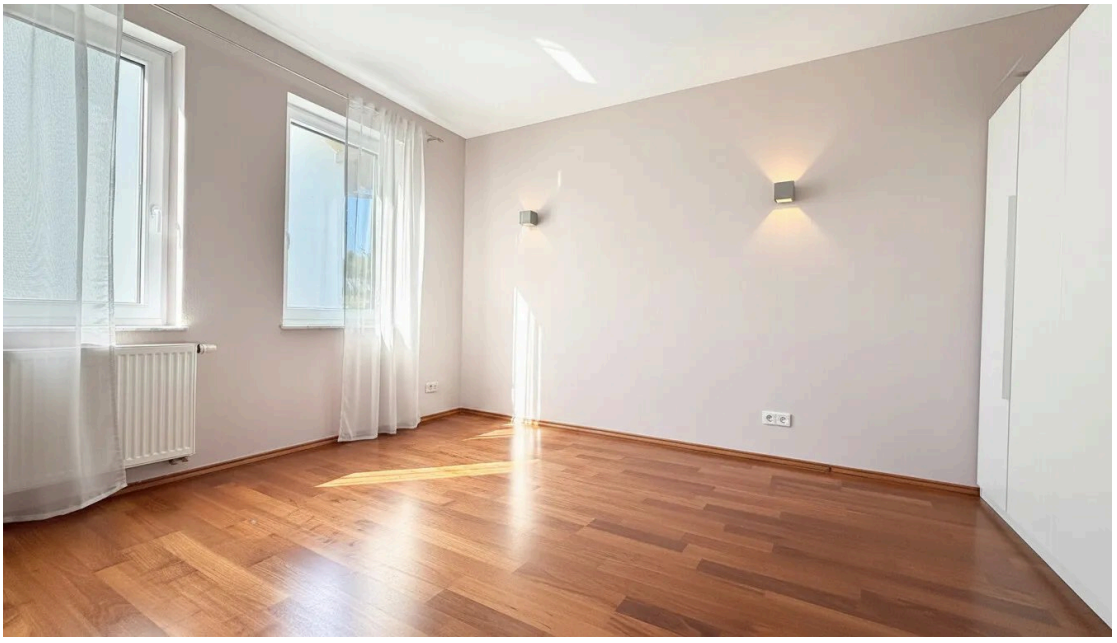




Objektnummer: 26296017_EG - 78628 Rottweil

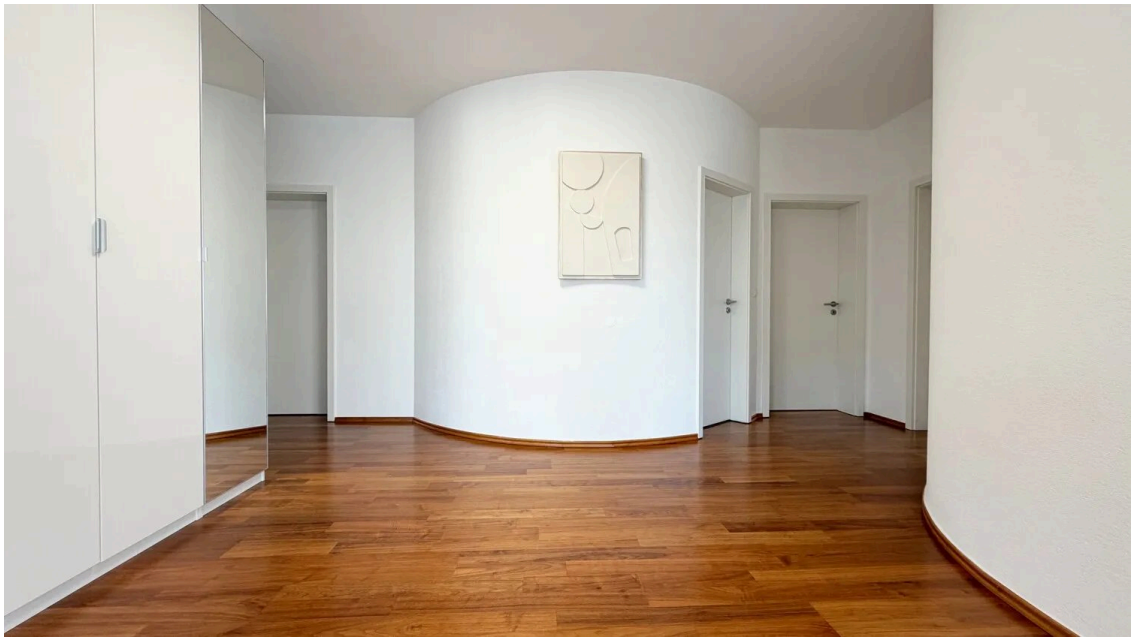
Die Immobilie





Objektnummer: 26296017_EG - 78628 Rottweil

Die Immobilie

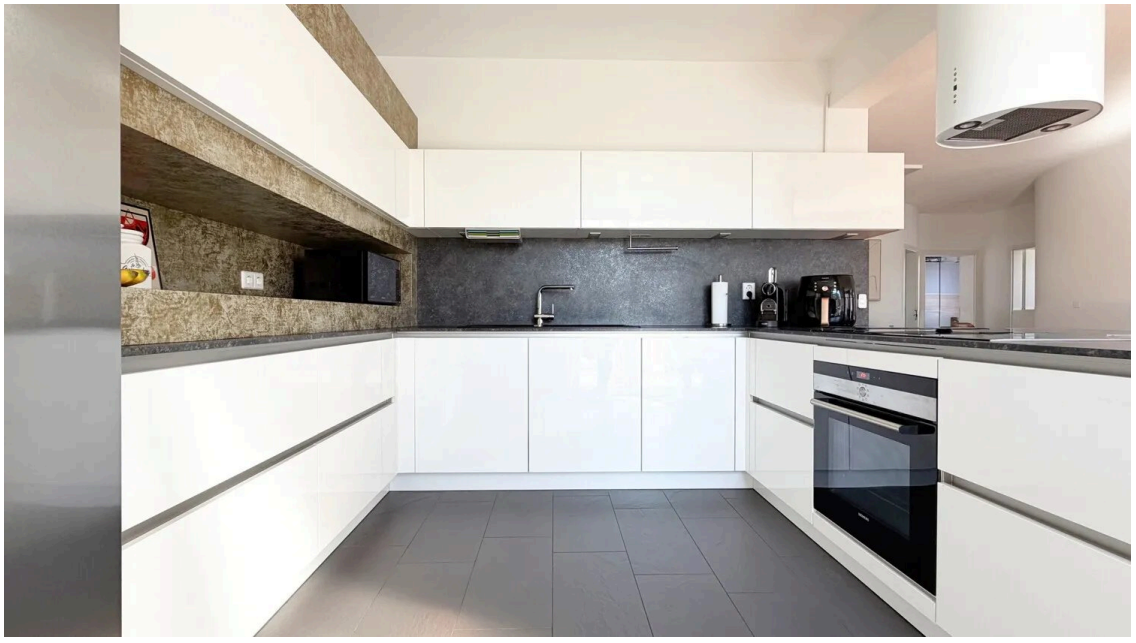




Objektnummer: 26296017_EG - 78628 Rottweil

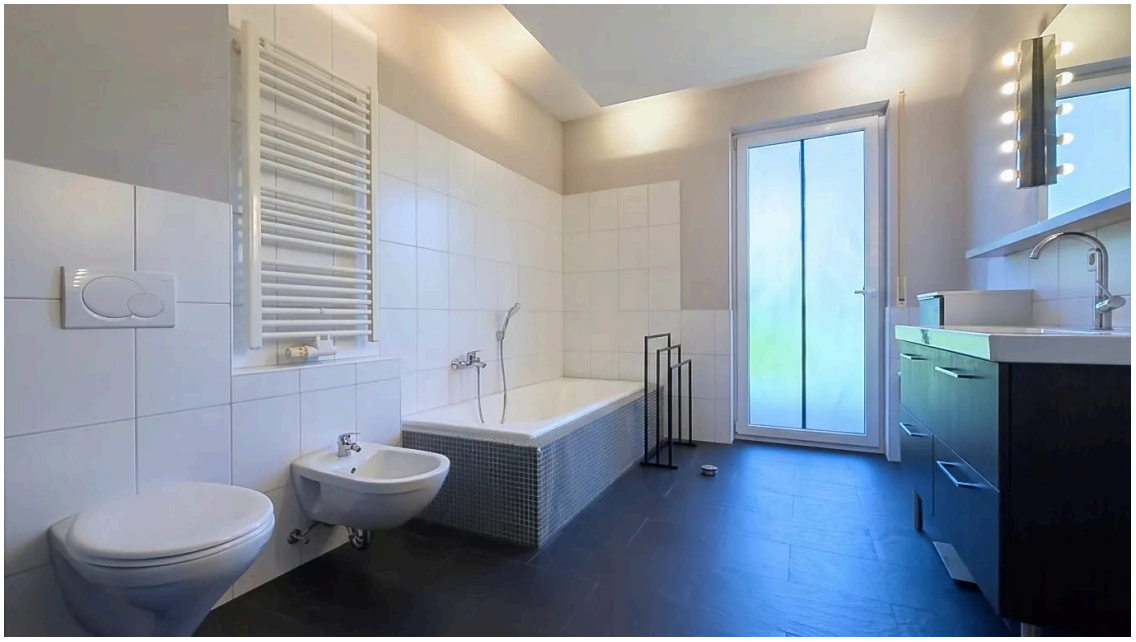
Die Immobilie





Objektnummer: 26296017_EG - 78628 Rottweil

Die Immobilie





Objektnummer: 26296017_EG - 78628 Rottweil

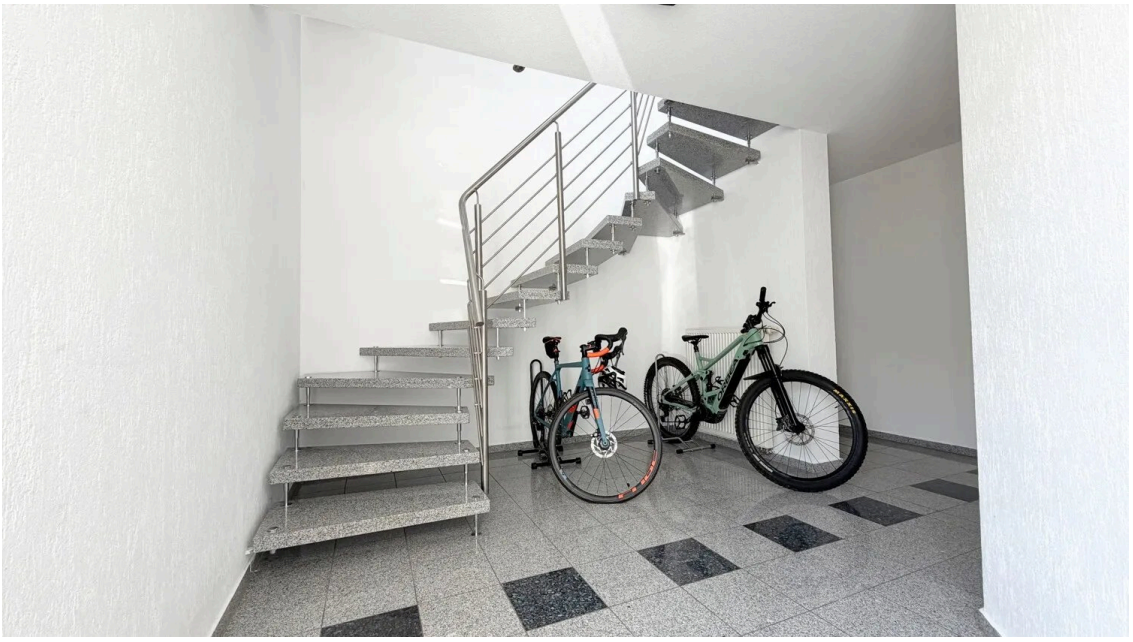
Die Immobilie





Objektnummer: 26296017_EG - 78628 Rottweil

Die Immobilie





Objektnummer: 26296017_EG - 78628 Rottweil

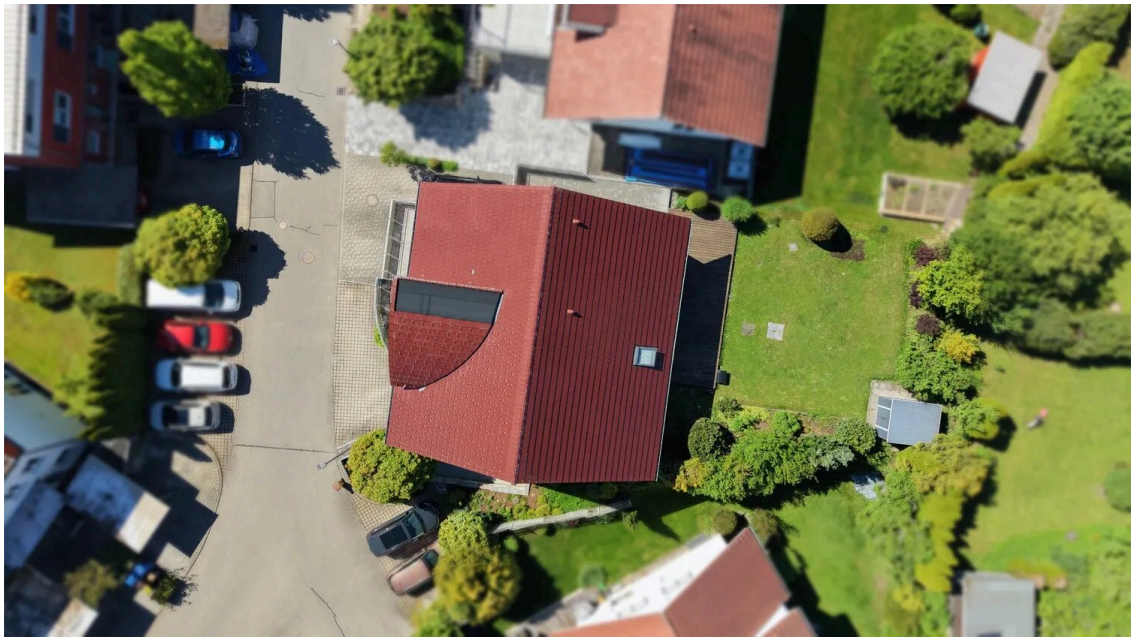
Die Immobilie





Objektnummer: 26296017_EG - 78628 Rottweil

Die Immobilie





Objektnummer: 26296017_EG - 78628 Rottweil

Die Immobilie



Objektnummer: 26296017_EG - 78628 Rottweil

Ein erster Eindruck

Großzügiges Wohnen mit eigenem Garten – Attraktive 4,5-Zimmer-Wohnung mit außergewöhnlicher Architektur in Rottweil

Diese hochwertige Etagenwohnung eines architektonisch besonderen Wohnobjekts aus dem Jahr 2003 präsentiert sich mit einer zeitlos modernen Gestaltung und einer durchdachten Raumkonzeption. Die harmonisch integrierten Rundungen in der Fassaden- und Balkongestaltung verleihen dem Gebäude einen unverwechselbaren Charakter und heben es angenehm von klassischen Wohnhäusern ab. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und schaffen in der gesamten Wohnung ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl. Ein besonderes Merkmal ist zudem die überdurchschnittliche Deckenhöhe von ca. 2,75 m, die den Räumen zusätzliche Großzügigkeit verleiht und das offene Wohngefühl eindrucksvoll unterstreicht.

Die 4,5-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 127 m² Wohnfläche ein großzügiges und komfortables Wohnkonzept. Der weitläufige Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine offene Wirkung und die hervorragenden Lichtverhältnisse. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon – als besonderes Highlight steht Ihnen zusätzlich noch eine eigene Terrasse mit angrenzendem Garten zur Verfügung, die idealen Freiraum für Entspannung im Grünen bietet.

Eine moderne Einbauküche, drei flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbare Räume sowie ein praktischer Abstellraum vervollständigen das durchdachte Raumangebot. Das geräumige Badezimmer ist komfortabel mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Bidet und einem WC ausgestattet. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Abgerundet wird das Angebot durch die gemeinschaftlich genutzten Flächen im Untergeschoss des gepflegten Hauses (inklusive Technik- und Hauswirtschaftsraum).

Diese besondere Etagenwohnung verbindet moderne Architektur, lichtdurchflutete Wohnräume, eine außergewöhnliche Deckenhöhe von ca. 2,75 m und ein hochwertiges Wohnambiente mit dem Vorzug eines eigenen Gartenanteils zu einem stimmigen Gesamtkonzept. Eine seltene Gelegenheit sowohl für Eigennutzer, die Wert auf Qualität und Individualität legen, als auch für Kapitalanleger mit Blick auf eine langfristige Perspektive.

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_EG - 78628 Rottweil

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- überdurchschnittliche Deckenhöhe 2,75 m
- Fernwärme
- hochwertige, moderne Ausstattung
- Wohnung verfügt über eigene Terrasse und Garten, sowie einen Balkon
- Garage mit direktem Hauszugang und Stellplatz vor dem Haus
- Kellerraum

Objektnummer: 26296017_EG - 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_EG - 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_EG - 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