

Rottweil

Attraktives Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten und außergewöhnlicher Architektur in Rottweil

Property ID: 26296017



PURCHASE PRICE: 1.178.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 322 m² • ROOMS: 11.5 • LAND AREA: 620 m²

Property ID: 26296017 - 78628 Rottweil

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26296017 - 78628 Rottweil

At a glance

Property ID	26296017	Purchase Price	1.178.000 EUR
Living Space	ca. 322 m²	House	Multi-occupancy house / multi-family home
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	11.5	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	2003	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 26296017 - 78628 Rottweil

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	101.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	10.06.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 26296017 - 78628 Rottweil

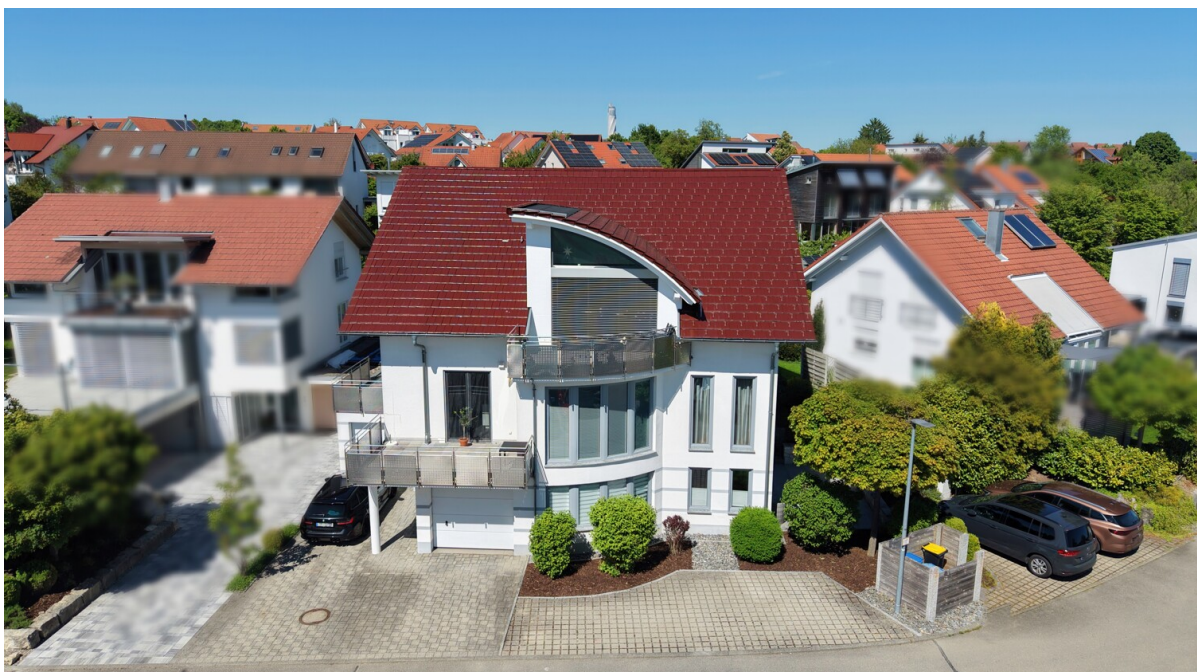
The property



**Immobilienbewertung –
exklusiv, und professionell.**

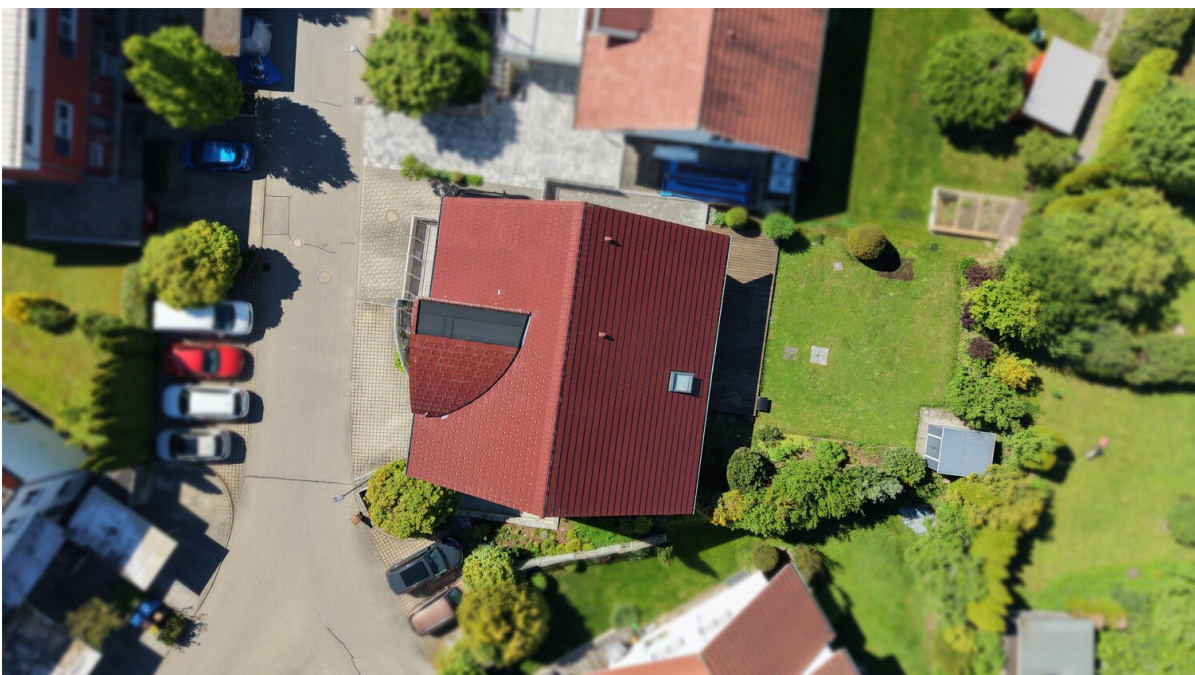
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks. www.von-poll.com/balingen



Property ID: 26296017 - 78628 Rottweil

The property



Property ID: 26296017 - 78628 Rottweil

The property



Property ID: 26296017 - 78628 Rottweil

The property



Property ID: 26296017 - 78628 Rottweil

The property



Property ID: 26296017 - 78628 Rottweil

The property



Property ID: 26296017 - 78628 Rottweil

The property



Property ID: 26296017 - 78628 Rottweil

The property



Property ID: 26296017 - 78628 Rottweil

The property



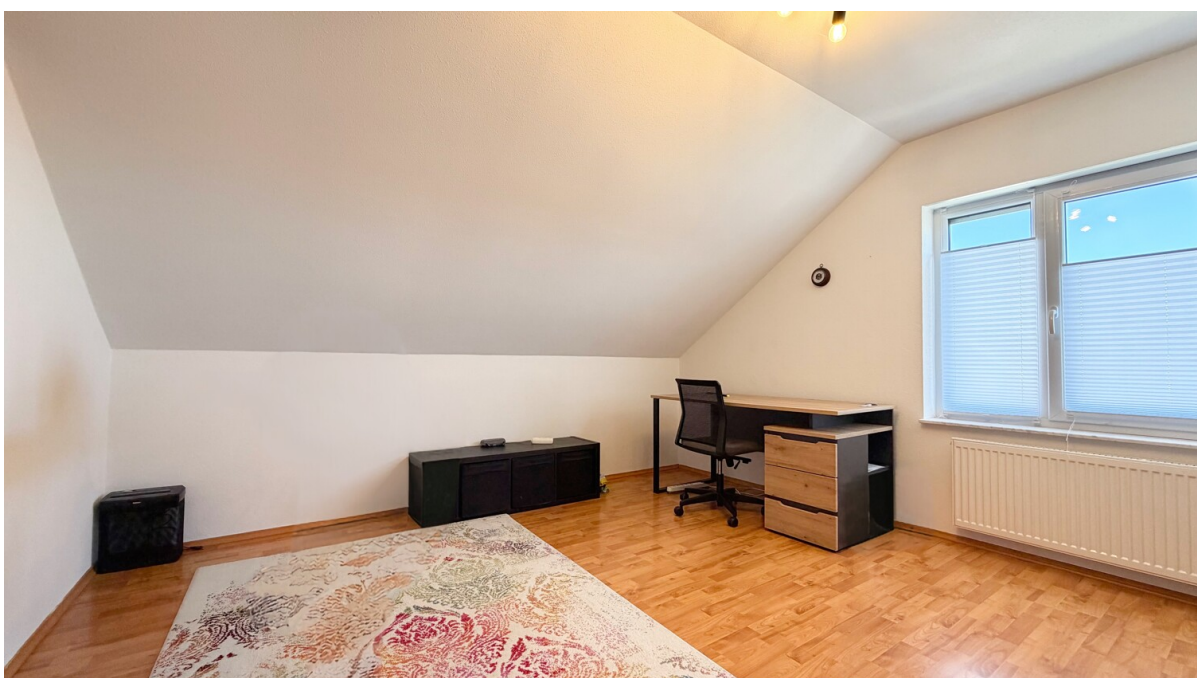
Property ID: 26296017 - 78628 Rottweil

The property



Property ID: 26296017 - 78628 Rottweil

The property



Property ID: 26296017 - 78628 Rottweil

The property



Property ID: 26296017 - 78628 Rottweil

The property



Property ID: 26296017 - 78628 Rottweil

The property



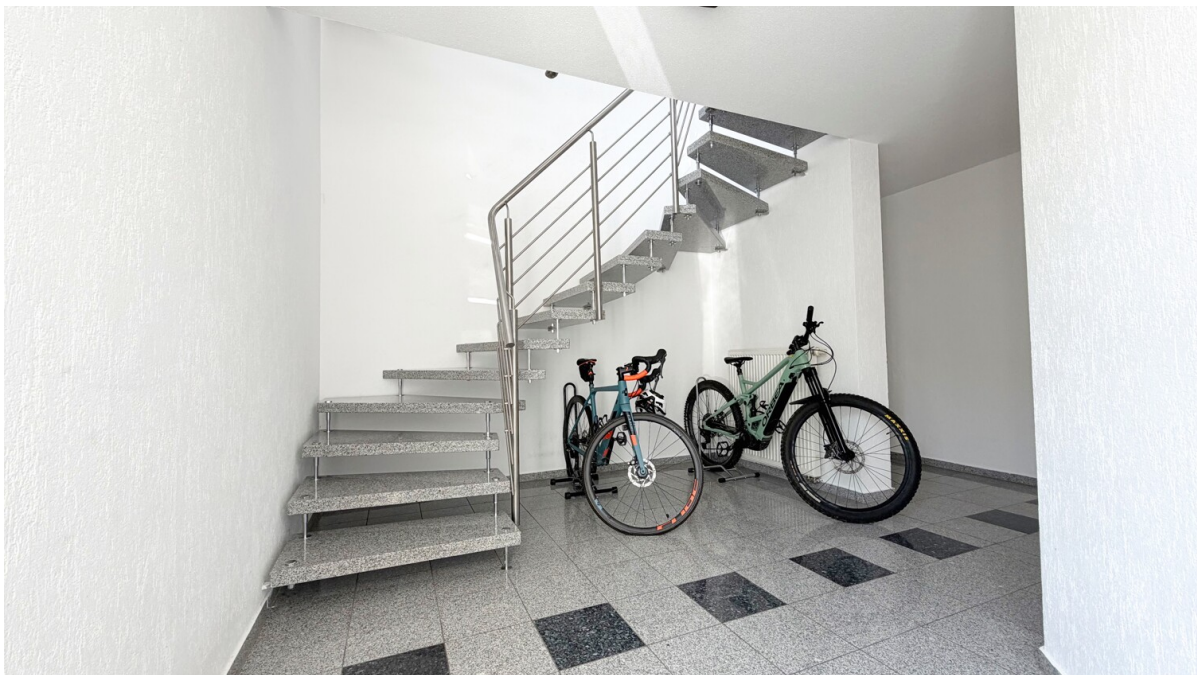
Property ID: 26296017 - 78628 Rottweil

The property



Property ID: 26296017 - 78628 Rottweil

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

*Jetzt Suchprofil
anlegen*

www.von-poll.com/balingen

Property ID: 26296017 - 78628 Rottweil

A first impression

Attraktives Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten und außergewöhnlicher Architektur in Rottweil

Dieses hochwertige Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2003 präsentiert sich als architektonisch besonderes Wohnobjekt 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 allen Wohneinheiten ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl.

Auf einem ca. 620 m² großen Grundstück stehen insgesamt rund 322 m² Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf drei eigenständige Wohneinheiten. Die Immobilie eignet sich sowohl als attraktive Kapitalanlage als auch für Eigennutzer, die mehrere Generationen unter einem Dach vereinen oder Wohnen und Vermieten auf ideale Weise kombinieren möchten.

Im Untergeschoss befindet sich neben den gemeinschaftlich genutzten Flächen eine großzügige 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche. Der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC sowie einen praktischen Abstellraum. Darüber hinaus stehen ein gemeinschaftliches Treppenhaus, zwei Garagen, ein Technikraum, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Kellerraum zur Verfügung.

Die 4,5 Zimmer-Wohnung im Erdgeschosswohnung 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, zusätzlich steht Ihnen noch eine Terrasse mit Garten zur Verfügung. Eine separate Küche, drei flexibel nutzbare Zimmer, ein Abstellraum, ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Bidet und WC sowie ein Gäste-WC vervollständigen diese attraktive Wohneinheit.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere 4,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 105 m² Wohnfläche. Auch hier prägen großzügige Fensterflächen und eine durchdachte Grundrissgestaltung das Wohnambiente. Der helle Wohn- und Essbereich eröffnet den Zugang zu einem großzügigen Balkon, der zusätzlichen Freiraum schafft und einen schönen Rückzugsort im Freien bietet. Eine separate Küche, drei Zimmer, ein Abstellraum, ein

Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, Bidet und WC sowie ein zusätzliches Gäste-WC runden das Raumangebot ab.

Dieses besondere Mehrfamilienhaus mit zusammen 11,5 Zimmern und 3 Badezimmern, verbindet moderne Architektur, lichtdurchflutete Wohnräume und ein hochwertiges Wohnambiente zu einem stimmigen Gesamtkonzept. Eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger und Eigennutzer, die Wert auf Qualität, Individualität und langfristige Perspektiven legen.

Alle Wohnungen sind aktuell gut und solide vermietet.

Property ID: 26296017 - 78628 Rottweil

Details of amenities

- **Fernwärme**
- **hochwertige, moderne Ausstattung**
- **Garten mit Gerätehaus**
- **2 Terrassen und 2 Balkone**
- **Jede Wohnung verfügt über Terrasse oder Balkon**
- **2 Garagen mit direktem Hauszugang**
- **3 Stellplätze**

Property ID: 26296017 - 78628 Rottweil

All about the location

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. Nahegelegene 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.

Property ID: 26296017 - 78628 Rottweil

Other information

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.

Property ID: 26296017 - 78628 Rottweil

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Clemens Kaleitzis

Friedrichstr. 29, 72336 Balingen

Tel.: +49 7433 - 30 81 210

E-Mail: balingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com