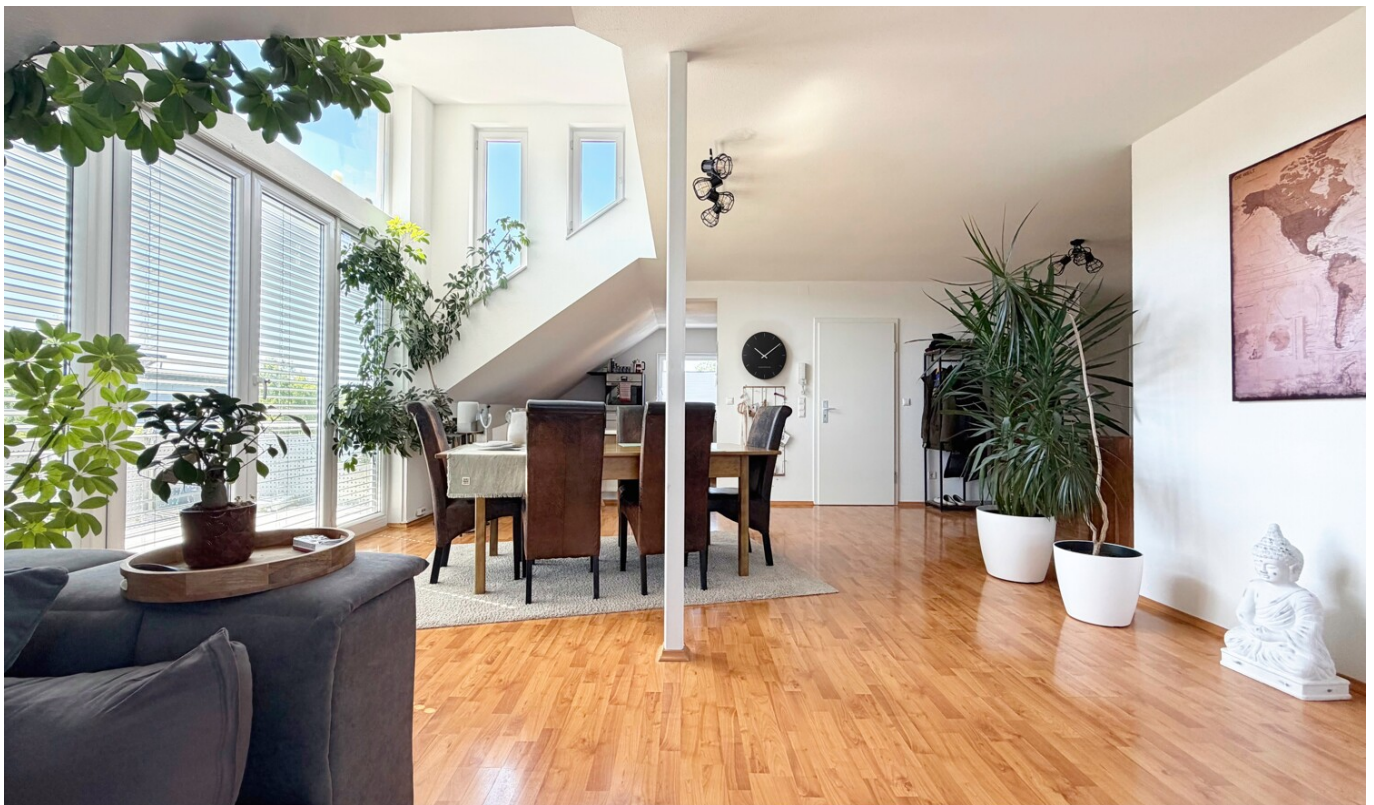


Rottweil

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

Property ID: 26296017_DG



PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 620 m²

Property ID: 26296017_DG - 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_DG - 78628 Rottweil

At a glance

| | | | |
|----------------------|---------------------------------------|-----------------------|---|
| Property ID | 26296017_DG | Purchase Price | 385.000 EUR |
| Living Space | ca. 105 m ² | Type | Attic |
| Roof Type | Gabled roof | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms | 4.5 | Condition of property | Well-maintained |
| Bathrooms | 1 | Construction method | Solid |
| Year of construction | 2003 | Equipment | Guest WC, Built-in kitchen, Balcony |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage | | |

Property ID: 26296017_DG - 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_DG - 78628 Rottweil

The property



**Immobilienbewertung –
exklusiv, und professionell.**

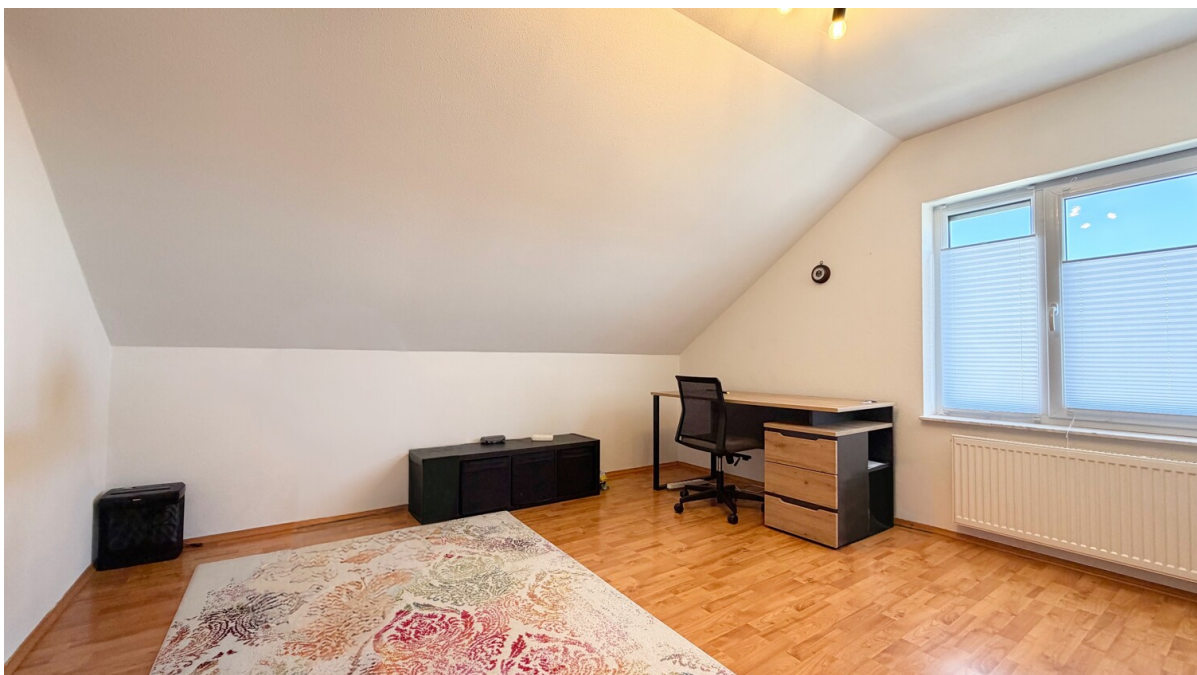
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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



Property ID: 26296017_DG - 78628 Rottweil

The property



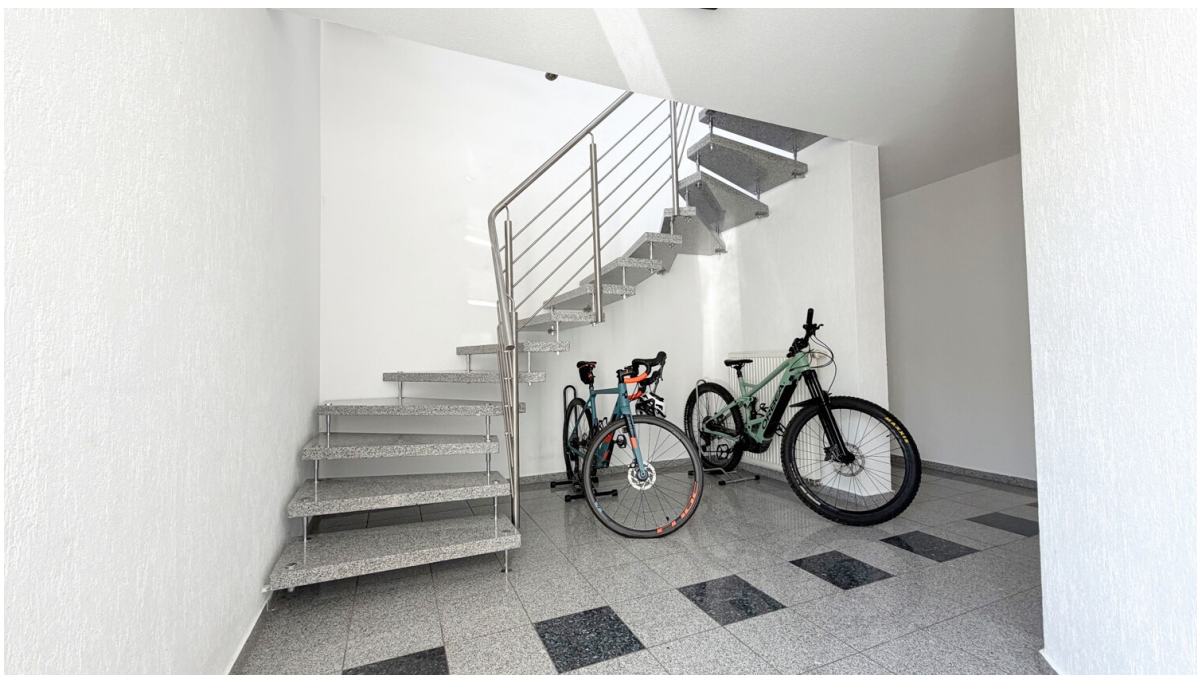
Property ID: 26296017_DG - 78628 Rottweil

The property



Property ID: 26296017_DG - 78628 Rottweil

The property



Property ID: 26296017_DG - 78628 Rottweil

The property



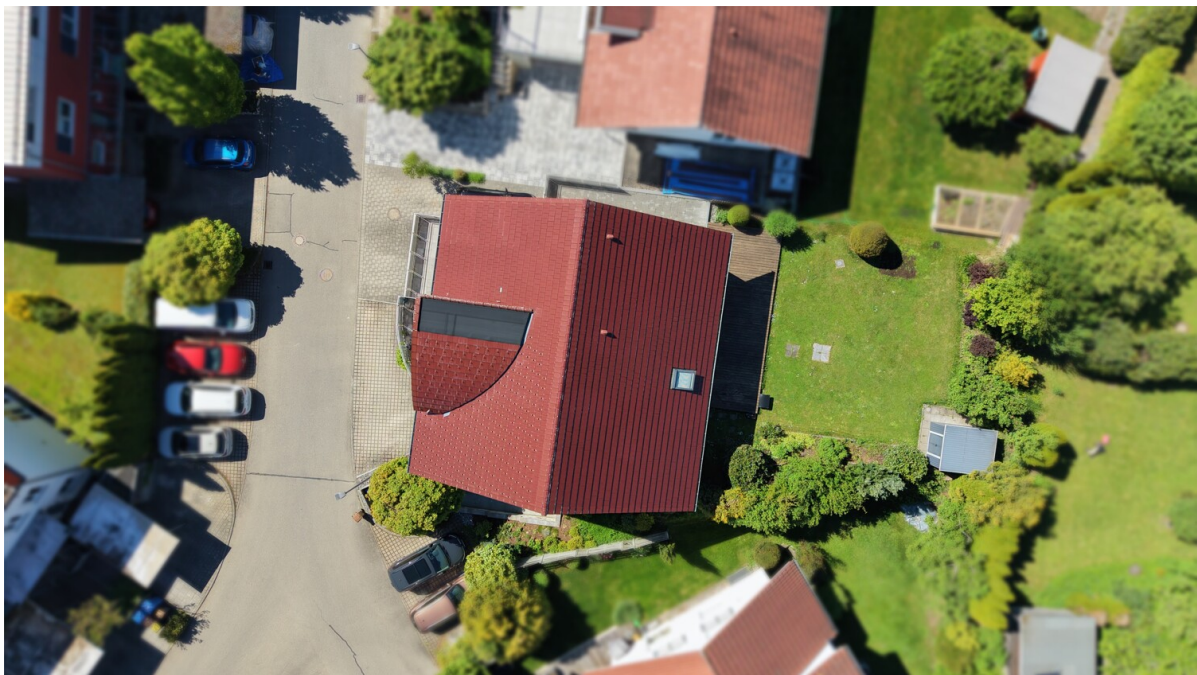
Property ID: 26296017_DG - 78628 Rottweil

The property



Property ID: 26296017_DG - 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

The advertisement features a dark blue background. On the left, a smartphone and a desktop monitor are shown. The smartphone screen displays a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The desktop monitor shows a real estate website interface with a map and search filters. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner, followed by the headline 'Finden Sie Ihre Immobilie.' and a sub-headline. The website URL is at the bottom right.

Property ID: 26296017_DG - 78628 Rottweil

A first impression

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.

Property ID: 26296017_DG - 78628 Rottweil

Details of amenities

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

Property ID: 26296017_DG - 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_DG - 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_DG - 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