

Rottweil

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

CODE DU BIEN: 26296017\_DG



PRIX D'ACHAT: 385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 620 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26296017\_DG - 78628 Rottweil**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26296017\_DG - 78628 Rottweil**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26296017_DG
Surface habitable	ca. 105 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4.5
Salles de bains	1
Année de construction	2003
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	385.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26296017\_DG - 78628 Rottweil

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	101.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.06.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 26296017\_DG - 78628 Rottweil

## La propriété



**Immobilienbewertung –  
exklusiv, und professionell.**

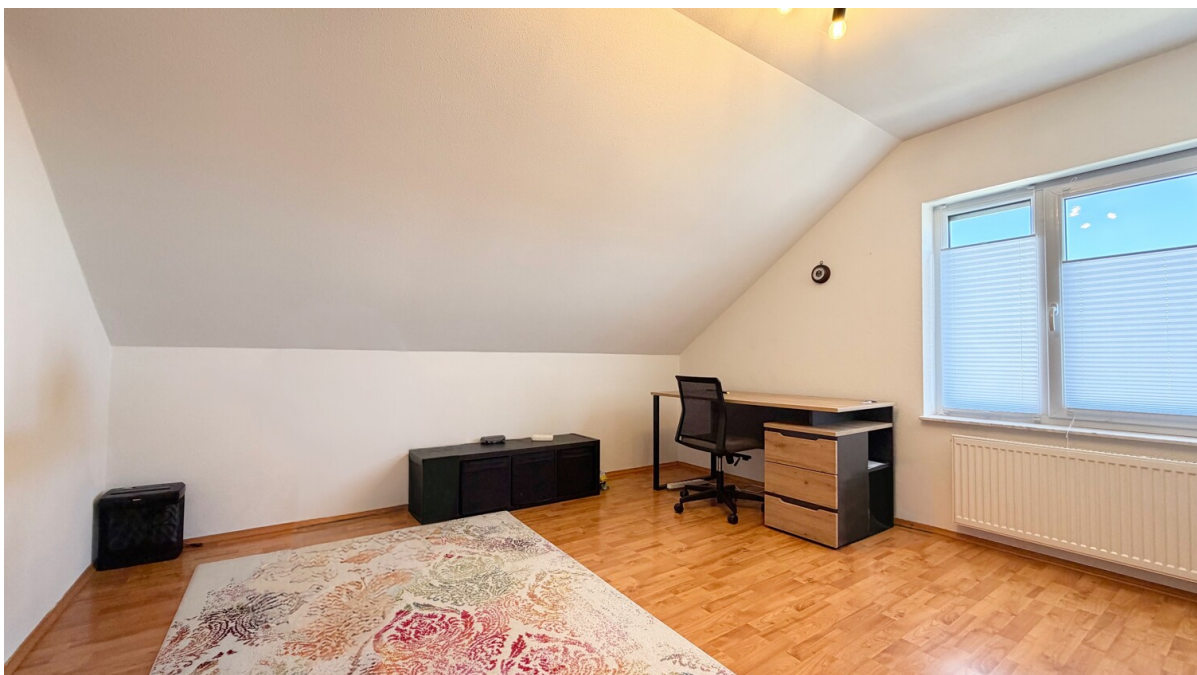
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks. [www.von-poll.com/balingen](http://www.von-poll.com/balingen)



CODE DU BIEN: 26296017\_DG - 78628 Rottweil

## La propriété



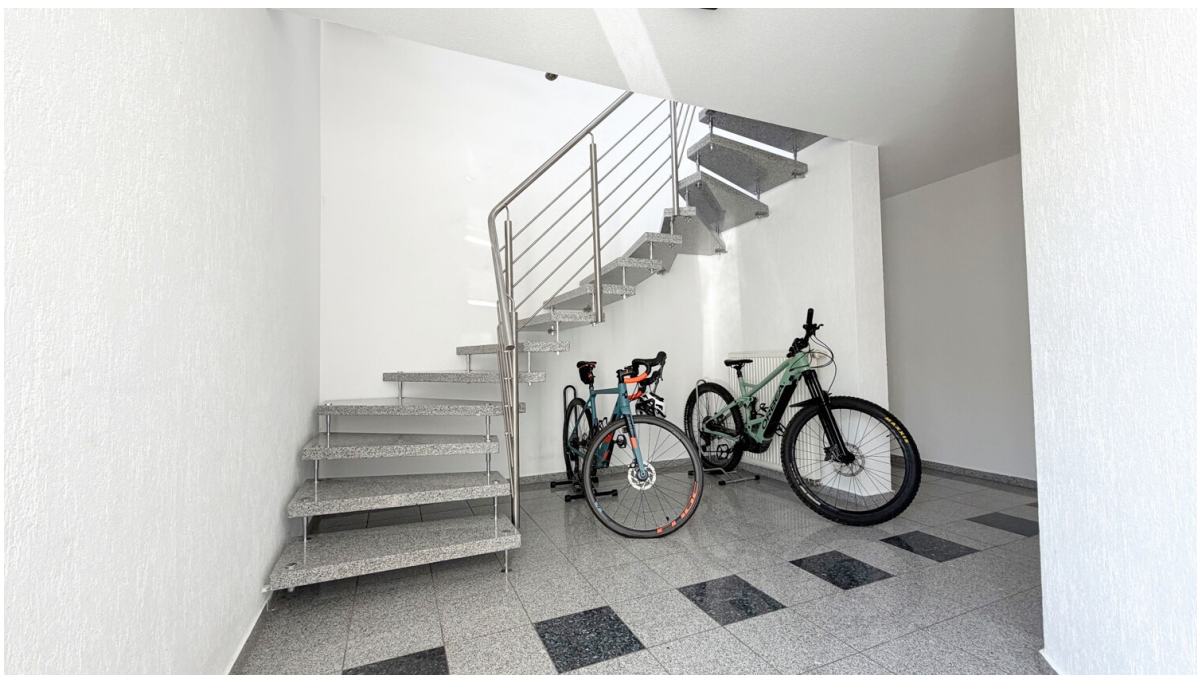
CODE DU BIEN: 26296017\_DG - 78628 Rottweil

## La propriété



CODE DU BIEN: 26296017\_DG - 78628 Rottweil

## La propriété



CODE DU BIEN: 26296017\_DG - 78628 Rottweil

## La propriété



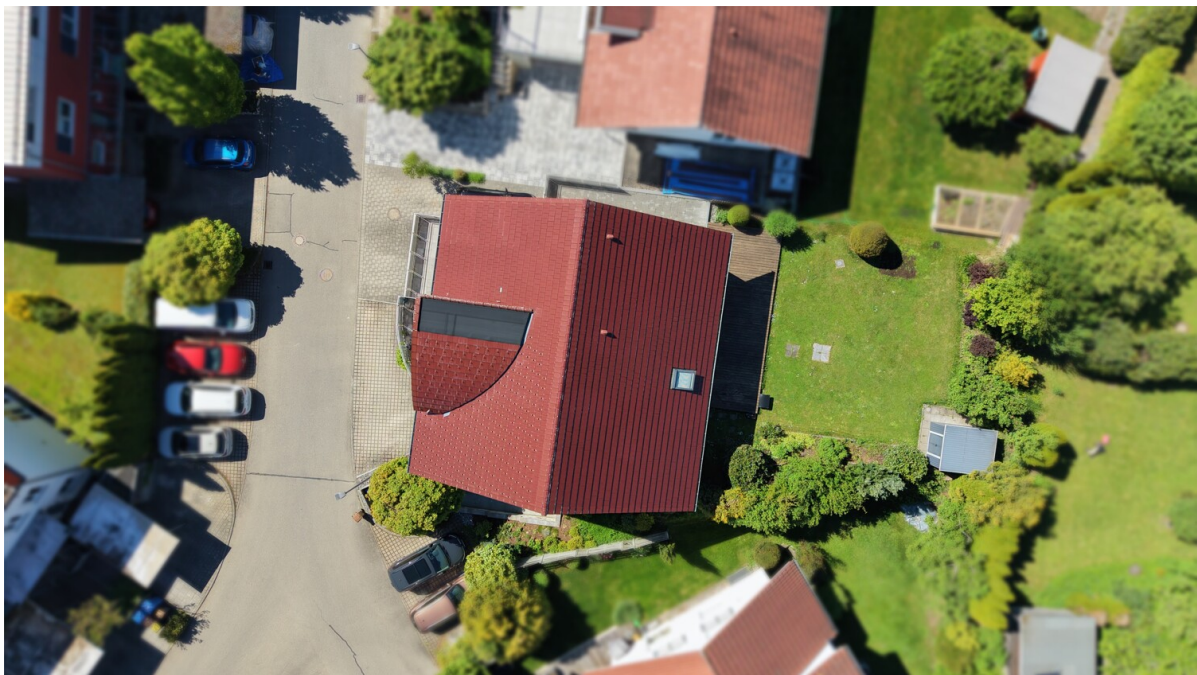
CODE DU BIEN: 26296017\_DG - 78628 Rottweil

## La propriété



CODE DU BIEN: 26296017\_DG - 78628 Rottweil

## La propriété



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

*Jetzt  
Suchprofil  
anlegen*

[www.von-poll.com/balingen](http://www.von-poll.com/balingen)

The advertisement features a dark blue background. On the left, a desktop monitor and a smartphone display the Von Poll Immobilien website interface. A smartphone in the foreground shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. Below the logo, the headline 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is written in white. Underneath, a sub-headline states 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website URL 'www.von-poll.com/balingen' is provided.

**CODE DU BIEN: 26296017\_DG - 78628 Rottweil**

## **Une première 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 m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 26296017\_DG - 78628 Rottweil**

## **Détails des commodités**

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

**CODE DU BIEN: 26296017\_DG - 78628 Rottweil**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26296017\_DG - 78628 Rottweil**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26296017\_DG - 78628 Rottweil**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Clemens Kaleitzis**

---

**Friedrichstr. 29, 72336 Balingen**

**Tel.: +49 7433 - 30 81 210**

**E-Mail: [balingen@von-poll.com](mailto:balingen@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**