

# LICHTDURCHFLUTETE 3,5-ZIMMER-WOHNUNG IN SCHÖNER AUSSICHTSLAGE

Objekt: 53 | Überlingerstr. 4 | 78628 Rottweil |  
235.000,00 €



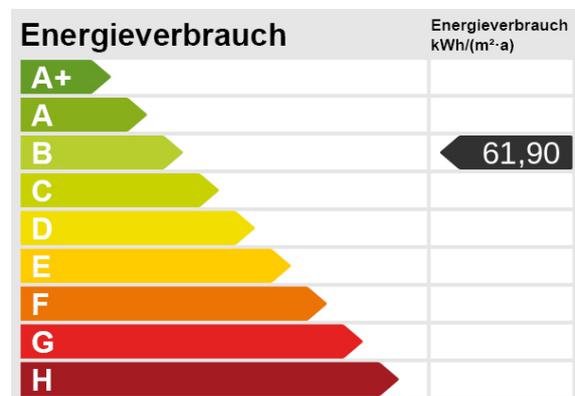
IMMO4FUTURE

3,5-ZIMMER-WOHNUNG  
IN ROTTWEIL

[WWW.IMMO4FUTURE.DE](http://WWW.IMMO4FUTURE.DE)

## Daten

ImmoNr	53
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Straße	Überlingerstr.
Hausnummer	4
PLZ	78628
Ort	Rottweil
Etage	2. OG
Kaufpreis	235.000,00 €
Außen-Provision	2,38%
Hausgeld	271,00 €
Verfügbar ab (Text)	sofort



## Daten

Baujahr	2000
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	61,9 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	28.02.2029
wesentlicher Energieträger	Fernwärme

## Beschreibung

Großzügig geschnittene und helle Wohnung, mit einzigartiger Aussicht auf die Rottweiler Türme.

Diese schöne 3,5-Zimmer-Wohnung, mit Esszimmer, Tageslichtbad und Gästetoilette, sowie Balkon lässt sich auf ihren ca. 92m<sup>2</sup> Wohnfläche modern und schick einrichten.

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten und ist durch die Südausrichtung sehr sonnenverwöhnt.

Das Haus verfügt über einen Personenaufzug, mit dem Sie bequem Kellergeschoss und somit auch die Tiefgarage erreichen. Die ganze Anlage, die im Jahr 2000 gebaut wurde, wird komplett, innen und außen durch einen Hausmeisterservice betreut, womit die Lebensqualität der Bewohner erhöht wird.

Die Wohnung ist mit schönem, hellem Laminat und die Küche, das Bad sowie das Gäste-WC sind mit hellen Fliesen versehen. Über den einladenden Eingangsbereich gelangen Sie geradeaus in das mit Tageslicht erhellte Badezimmer, das mit einer Badewanne, einer Dusche, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet ist. Direkt nebenan befindet sich die geräumige Küche. Von hier aus gelangen Sie direkt in das große Wohn- und Esszimmer, in dem die ganze Familie einen Platz findet. Durch die großen Glastüren im Wohnbereich haben Sie Zugang zu dem gemütlichen Süd-West-Balkon. Hier können Sie im Sommer gemütliche Stunden mit ihren Liebsten verbringen. Ebenfalls rechts vom Eingangsbereich liegt der Abstellraum und das separate Gäste-WC. Der Abstellraum enthält einen Waschmaschinenanschluss und eignet sich zusätzlich für die Aufbewahrung Ihrer Vorräte. Links vom Eingang befinden sich die zwei getrennten Schlafzimmer, die Sie individuell nach Ihren Wünschen nutzen können.

## Ausstattung Beschreibung

Zusammenfassung der Ausstattung

- Fernwärmeheizung
- Tiefgaragenstellplatz (im Preis inbegriffen)
- Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet
- Süd-West-Balkon
- 2-Fach verglaste Kunststoffisoliertglasfenster
- Laminatböden
- Tageslichtbad, deckenhoch gefliest
- Gästetoilette
- Waschmaschinenanschluss in dem Abstellraum

## Lage

Die Wohnung liegt etwa 1,3km vom nächsten Supermarkt entfernt. Der Kindergarten ist ca. 250m und die Grundschule ca. 1,2km entfernt. Auch weiterführende Schulen sind in der Stadt Rottweil vorhanden. Die nächste Bushaltestelle ist mit einer Entfernung von ca. 220m ebenfalls schnell zu erreichen. Die Stadtmitte ist etwa 1,5km von der Wohnung entfernt. Hier befinden sich viele Einkaufsmöglichkeiten und Läden des täglichen Bedarfs.

Die Kreisstadt Rottweil ist die älteste Stadt Baden-Württembergs und schenkt etwa 25.000 Einwohner ein Zuhause. Mit den Gemeinden Deißlingen, Dietingen, Wellendingen und Zimmern hat die Stadt eine Verwaltungsgemeinschaft. Rottweil liegt direkt am Neckar, zwischen der Schwäbischen Alb und dem Schwarzwald. Aufgrund der tollen Lage können Sie von hier aus viele schöne Ausflugsziele schnell erreichen. Doch auch die Stadt selber hat viel zu bieten. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Museen, historische Gebäude und vieles mehr.



Außenansicht



Wohn- & Esszimmer



Wohn- & Esszimmer



Balkon



Balkon



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Küche



Badezimmer



Gäste-WC



Tiefgaragenstellplatz



Außenansicht



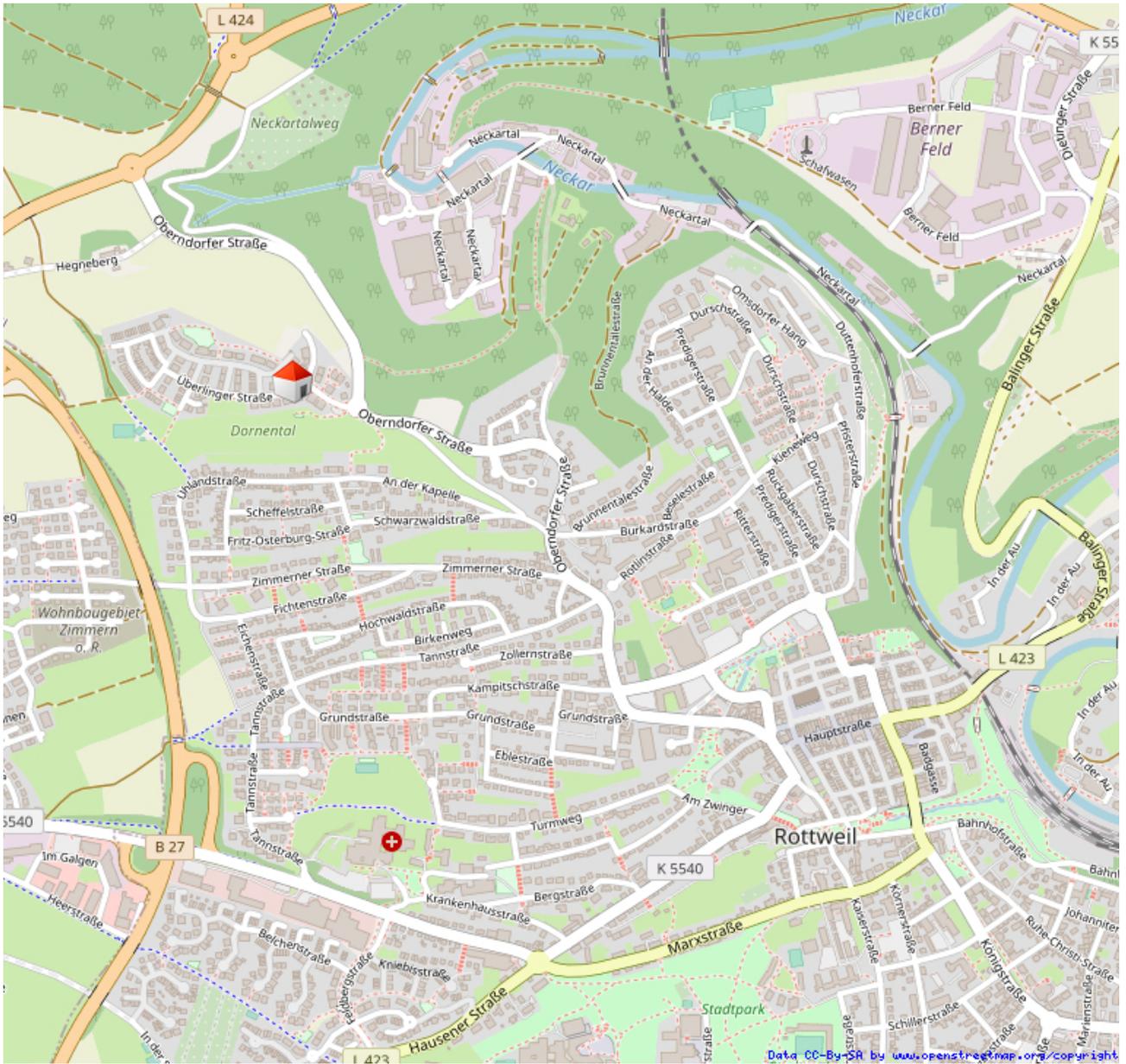
Luftbild



Luftbild

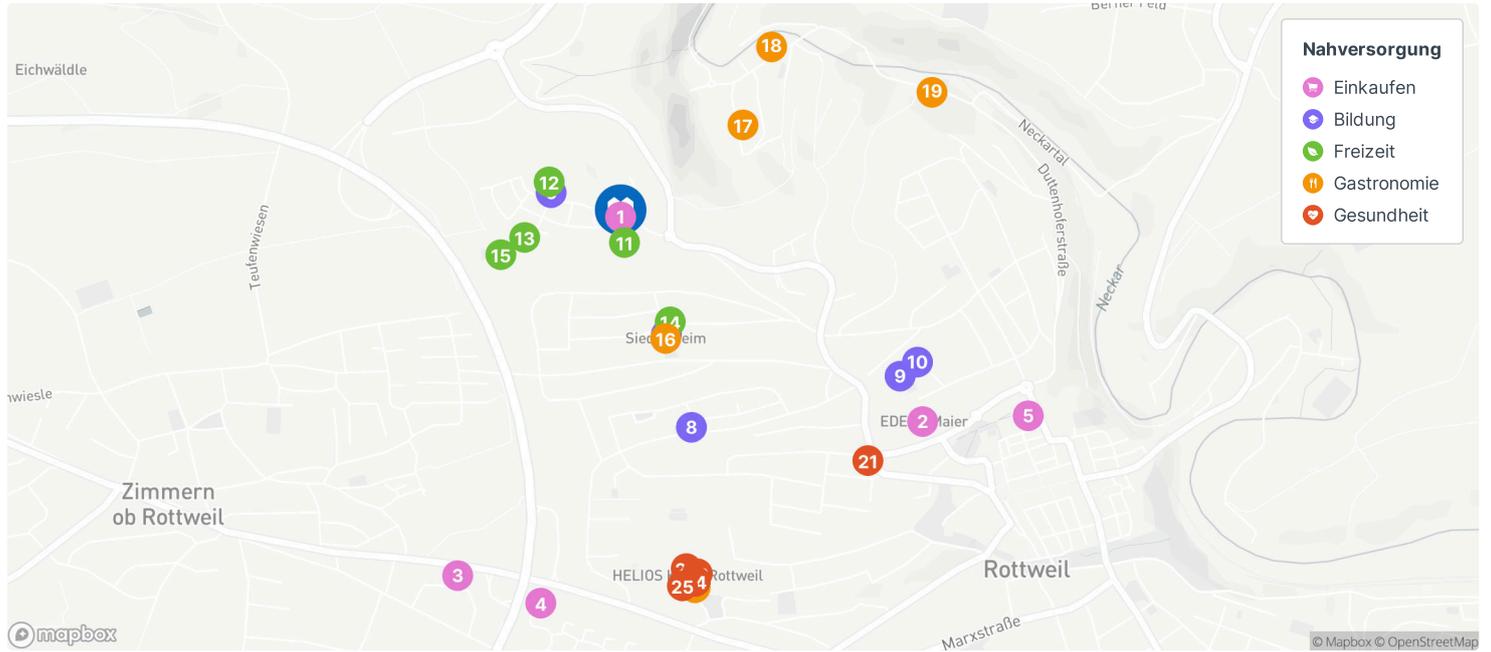


3D Grundriss



Lageplan

# Nahversorgung



## 3.8 Einkaufen

1	Supermarkt	1 m
2	Culinara Edeka	1 km
3	Netto	1.1 km
4	Benz Markt	1.1 km
5	Norma	1.3 km

## 3.8 Bildung

6	Hegneberg	206 m
7	Auf der Brücke	357 m
8	Evangel.Kindergarten Sonn...	627 m
9	Achert Schule	906 m
10	Eichendorff-Grundschule	930 m

## 4.3 Freizeit

11	Spielplatz	74 m
12	Spielplatz	223 m
13	Spielplatz	274 m
14	Schwarzwaldstraße	328 m
15	Sport	351 m

## 3.5 Gastronomie

16	Siedlerheim	366 m
17	Im Indy Kart Gebäude	430 m
18	Badhaus- Kulinarische Küche	634 m
19	Wandelbar - in der Villa Vita	944 m
20	HELIOS Klinik Rottweil Café	1.1 km

## 3.4 Gesundheit

21	Michaela Szobovich	978 m
22	Dr. med. Michael Ehram	1 km
23	HELIOS Klinik Rottweil	1 km
24	Dr. med. Michael Eisfelder	1.1 km
25	Dr. med. Wolfgang Steffen	1.1 km

# Über 400 starke Finanzierungspartner deutschlandweit

Ob Kauf einer Immobilie, Wohnungsrenovierung, Möbel  
oder das neue Auto.

Entscheiden Sie einfach jetzt, Ihre Träume mit dem  
Finanz4future-Kredit zu erfüllen.

- ✓ Schneller und einfacher Abwicklung
- ✓ Flexiblen Raten und Laufzeiten
- ✓ Zu Besten Konditionen

Sie wünschen ein individuelles und unverbindliches  
Finanzierungsangebot? Kommen Sie gerne auf uns zu.

Fordern Sie noch heute den Link zur digitalen Selbstauskunft an.

KFW

Sparkasse

wüstenrot

Volksbanken  
Raiffeisenbanken

Deutsche Bank

BW Bank

COMMERZBANK

ING DiBa

DSL Bank



Wir helfen Ihnen gerne weiter

## Kontaktieren Sie uns

**Immo4future GmbH**



Max-Planck-Str. 4  
78052 Villingen-Schwenningen



[www.immo4future.de](http://www.immo4future.de)  
[info@immo4future.de](mailto:info@immo4future.de)



+49 7720 4623606  
+49 173 4543811

