

# Exposé

## Wohnung in Rottweil

### Zentrale 3,5 Zimmer Wohnung mit Balkon und Garage



Objekt-Nr. OM-321231

#### Wohnung

Verkauf: **195.000 €**

Ansprechpartner:  
Damir Kremer

78628 Rottweil  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	8	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,77 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	370 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gemütliche 3,5-Zimmer-Wohnung liegt in einem achtstöckigen Hochhaus, das laufend instand gehalten wird. Das Gebäude wurde durch ein neues Dach und einen modernisierten Aufzug aufgewertet.

Die Wohnung ist in gepflegtem Zustand und aktuell vermietet – eine solide Investition in eine Wohnung in bevorzugter Lage.

## Ausstattung

Modernisierungen und Sanierungen:

- 2006: Einbau neuer Fenster
- 2008: Umfangreiche Modernisierung:
  - Erneuerung der Elektrik
  - Neue Tapeten in allen Räumen
  - Komplette Neugestaltung des Badezimmers
  - Moderne Spots in Küche und Bäder
  - Zargen & Türen erneuert
- 2010: Einbau eines neuen Aufzugs.
- 2013: Austausch der Balkontüre.

Zusätzliche Erneuerungen des gesamten Gebäudes:

- Neues Dach
- Erneuerung der Hauptrohre.
- Nachrüstung von Brandschutztüren.

Besonderheiten:

Die durchgeführten Maßnahmen sorgen für eine moderne und gut ausgestattete Immobilie mit aktuellem Sicherheitsstandard.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Bei den Darstellungen handelt es sich um unverbindliche Illustrationen. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Bei weiteren Fragen und zur Vereinbarung einer Besichtigung stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

## Lage

Die Wohnung überzeugt durch ihre zentrale Lage, die einen komfortablen Alltag ohne lange Wege ermöglicht. Kindergarten und Schule sind in kurzer Strecke erreichbar, und Geschäfte für den täglichen Bedarf – darunter Supermarkt, Apotheke, Bank und Post – befinden sich im Umkreis von 3 Kilometern.

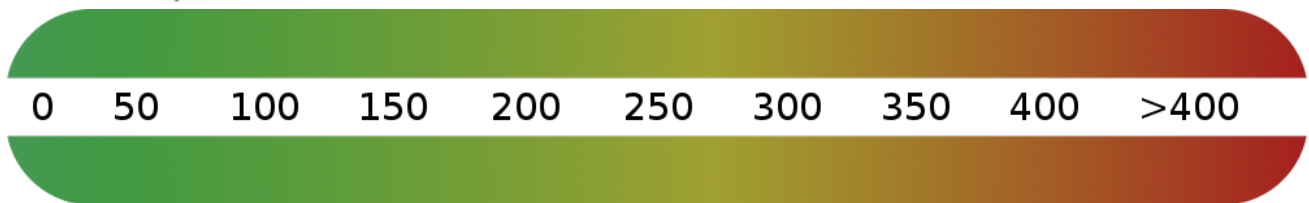
Dank der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, den Bahnhof und die Autobahn ist auch die überregionale Mobilität problemlos gegeben.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

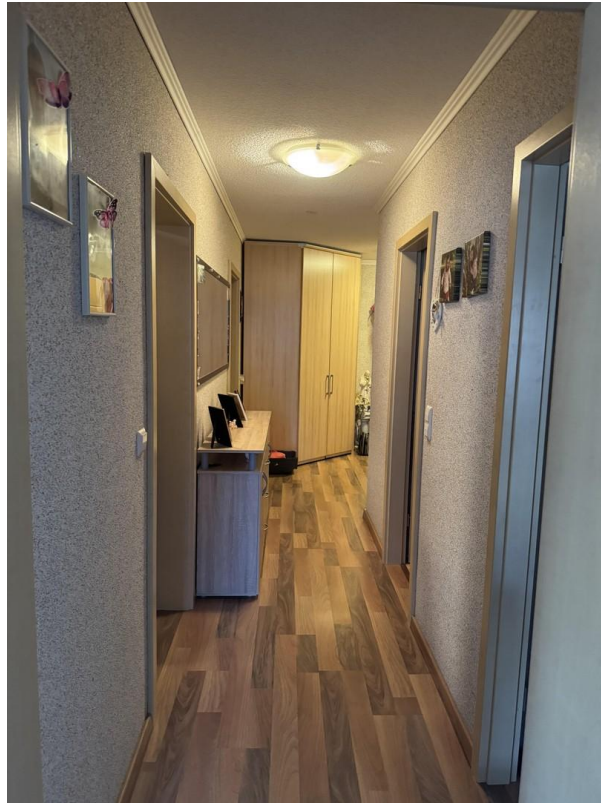
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	67,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

