



€ 449.000
Kein Makler

Ab Februar 2025

Reihenmittelhaus Verkauf

- 4 Schlafzimmer
- Wohn- / Esszimmer
- Küche
- 2 Badezimmer
- Windfang
- Gäste-WC
- Balkon
- Garten
- Technik- / Kellerraum



Ihr neues Zuhause auf der Charlottenhöhe in Rottweil

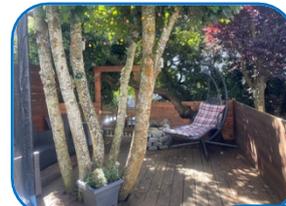
Das ruhig gelegene Reihenmittelhaus auf der Charlottenhöhe in Rottweil wurde 1991 in Massivbauweise gebaut und seitdem liebevoll gepflegt.

Auf circa 125 m² bietet es eine großzügige Wohnfläche verteilt auf insgesamt 5 Zimmer. Das Anwesen erstreckt sich über ein Grundstück von 160 m² und verfügt über eine Garage mit Stellplatz.

Nähere Information unter:

Tel: 0741 34878894

E-Mail: zu-verkaufen-rw@gmx.de



Untergeschoss

Durch die Haustüre gelangen Sie in den Windfang, welcher Ideal als Garderobe genutzt werden kann und in den kleinen Flur mit Zugang zum Haustechnik-, Kellerraum und einer modernisierten Gäste-Toilette übergeht. Über den Treppenaufgang gelangen Sie dann in das

Erdgeschoss

Hier erwarten Sie auf 26 m² das gemütliche Wohnzimmer mit Essbereich und Parkettboden, mit Zugang zur gefliesten, überdachten Terrasse und dem anschließenden Garten, in welchem Sie die Sommerabende verbringen können.

Vom Essbereich gelangen Sie in die 12 m² große und moderne Küche mit Zugang zum Balkon, von welchem sie die Morgensonne genießen können.

Obergeschoss

Das Obergeschoss verfügt über ein Bad sowie zwei geräumige Zimmer, die vielseitig nutzbar sind, beispielsweise als Schlafzimmer oder Büro. Das Bad bietet neben einer Badewanne auch eine Dusche und ist mit WC und Waschbecken ausgestattet.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei weitere Zimmer, welche sich hervorragend als Kinderzimmer oder Büro eignen. Auch hier steht ein modernes Bad mit Dusche, WC und Waschbecken zur Verfügung.

Dachboden

Der rund 11m² große, geflieste Dachboden mit Dachfenster ist über eine Klappleiter zugänglich und kann beispielsweise als Hobbyraum oder als zusätzliche Lagermöglichkeit genutzt werden.

Modernisierungen (unter anderem)

- Wohnzimmer: Vergrößerung des Essbereichs, Einbau Glasfenster Essbereich-Küche (1998)
- Bad Obergeschoß: Vergrößerung und vollständige Modernisierung (1998)
- Bad 2. Obergeschoß: Vollständige Modernisierung (1998)
- Sanitär: Installation einer Wasserenthärtungsanlage (2017)
- Einbauküche: Neuanschaffung (im Preis enthalten) (2019)
- Garten: Bau einer Holzterrasse im hinteren Teil des Gartens (2020)
- Gästebad: Vollständige Modernisierung (2021)
- Wohn-, Essbereich: Natursteinverblendung der Wand (2021)
- Garten: Erweiterung der Terrassenüberdachung (2021)

Energieeffizienz

Baujahr Gebäude:	1991
Hauptenergieträger:	Fernwärme
Energieausweis:	ja
Energieausweis Ausstellungsdatum:	18.09.2024
Gültig bis:	18.09.2034
Endenergieverbrauch:	70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse:	B

Energieverbrauchskennwerttabelle:

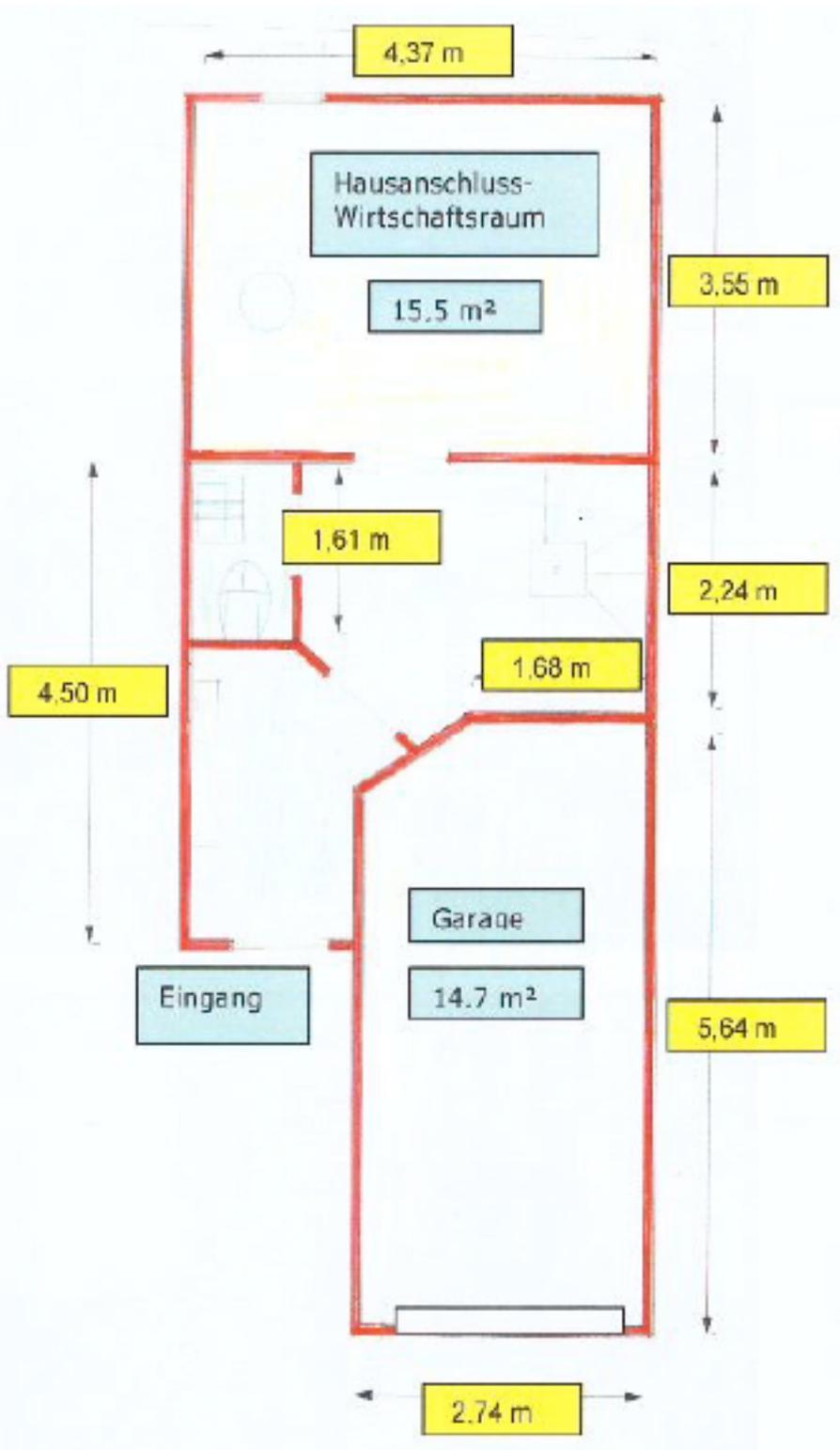
A+	0 bis 30 kWh/m ²
A	30 bis 50 kWh/m ²
B	50 bis 75 kWh/m ²
C	75 bis 100 kWh/m ²
D	100 bis 130 kWh/m ²
E	130 bis 160 kWh/m ²
F	160 bis 200 kWh/m ²
G	200 bis 250 kWh/m ²
H	mehr als 250 kWh/m ²

Lage

Die Charlottenhöhe in Rottweil ist ein beliebtes Zuhause für Jung und Alt. Die A81 zwischen Stuttgart und Singen ist in circa 5 Autominuten erreichbar. Ein Supermarkt, ein Krankenhaus, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind auch fußläufig zu erreichen.

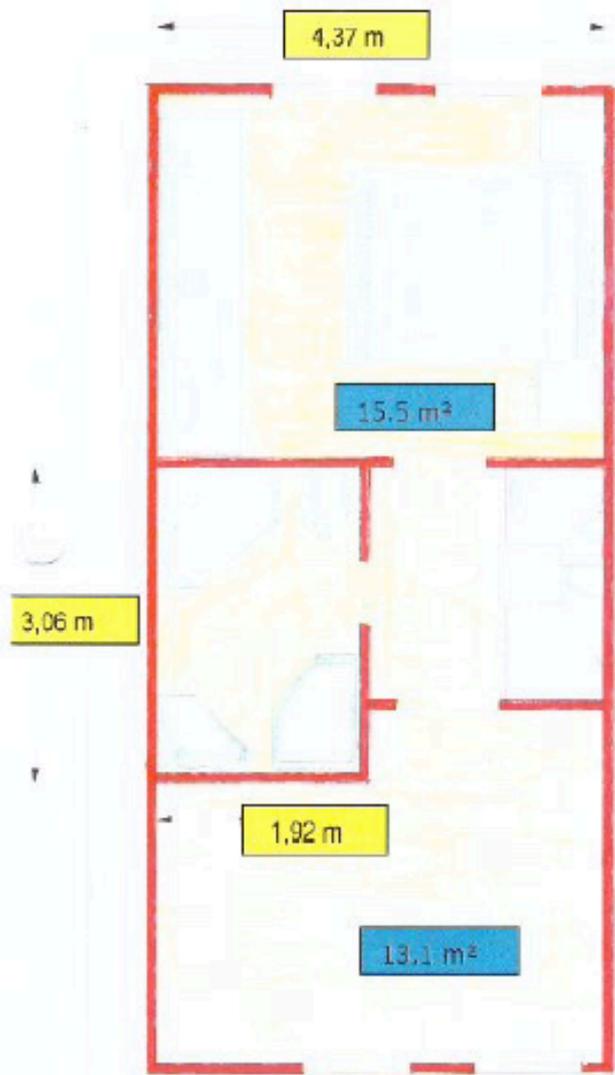
Wissenswertes

Die Immobilie ist derzeit von der 4-köpfigen Verkäuferfamilie bewohnt und kann ohne Maklergebühr zum Februar 2025 übernommen werden. Es handelt sich um einen Privatverkauf ohne Garantie oder Gewährleistung.

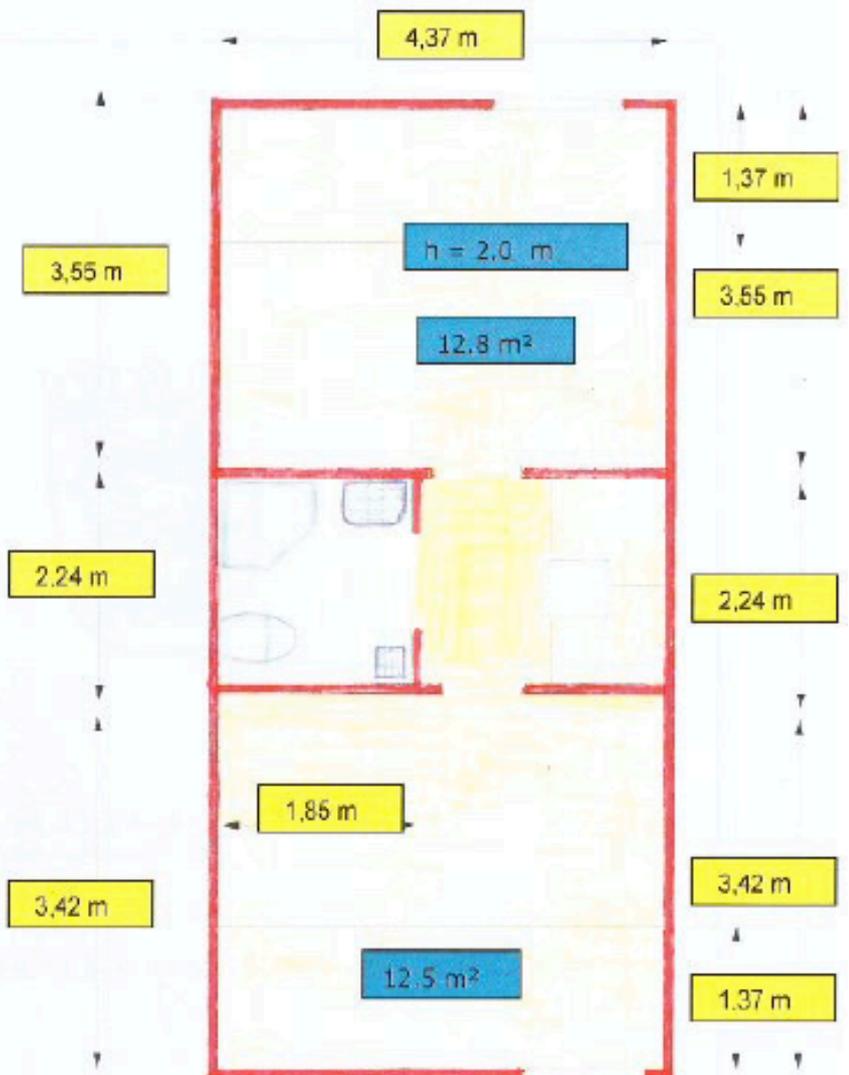


Grundriss UG

Grundriss Obergeschoss OG



Grundriss Dachgeschoss OG



Grundriss 1.OG / 2. OG