

**Weitere ausführliche Informationen**  
**Wohnhaus Tuttlinger Straße 9/3, 78628 Rottweil**

Die Lage ist als wirklich einzigartig zu bezeichnen. In Stadtnähe und Nähe zum Einkaufszentrum Saline am Rande der Altstadt befindet sich dieses Grundstück in einer eingebetteten Seitenstraße, welche als Spielstraße ausgewiesen ist.

Die Grundstücksfläche beträgt 1.560 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist relativ eben. Auf dem Grundstück könnte noch ein weiteres Haus erstellt werden. Es ist überwiegend Wiesenfläche vorhanden, ein Teich, diverse Büsche und Sträucher sowie ein kleiner Gemüsegarten.

Für Flurstück 626 besteht auf der Nord-Westlichen Seite des Objektes ein Überfahrtsrecht. Die Hoffläche Flst. 629/4 ist gemeinschaftlich für die 3 Objekte, welche diese erschließt.

Das Objekt wurde 1981 in solider Bauweise erstellt.

Das Untergeschoss wurde betoniert, das Erdgeschoss gemauert und das Dachgeschoss in Holzständerbauweise durch die Fa. Spreter in Rottweil erstellt.

Wohnfläche: Eine Wohnflächenberechnung ist diesem Exposé beigefügt.

Untergeschoss: Das Untergeschoss ist überwiegend gefliest. Ein Weinkeller, ein großzügiger weiterer Kellerraum, der Heizraum stehen Ihnen für Ihre Vorräte / Lagermöglichkeiten zur Verfügung. Der Heizraum / Waschküche komplettiert den Nutzbereich.

Die Sauna und das Dampfbad mit bodenebener Dusche wurden ca. 2001 erstellt. Seit ca. 2010 wurde dieser Bereich nicht mehr genutzt.

Ein großzügiger Bereich des Untergeschosses ist vielseitig nutzbar. Hier wurde ein Schwimmbad geplant und das Rohbecken mit den Maßen: ist vorhanden.

Von diesem Raum gelangen Sie auf den Terrassenbereich des Untergeschosses.

Erdgeschoss:

Über einen einladenden Eingangsbereich gelangen Sie ins Haus. Hier merken Sie bereits, dass Sie hier herzlich Willkommen sind. Über diesen gelangen Sie direkt in Dachgeschoss, ins Erdgeschoss und ins Untergeschoss - sodass eine flexible Nutzung des Objektes gewährleistet ist.

Im Eingangsbereich haben Sie viel Garderoben- und Schuhschränke.

Das großzügige Wohnzimmer und der Essbereich haben einen ganz besonderen Charme. Hier können Sie ideal Ihre Gäste empfangen. Der norwegische Kamin ist direkt in den Wohnbereich integriert und sorgt für eine gemütliche Wohnatmosphäre an kalten Tagen und eine ideale Heizungsmöglichkeit in der Übergangszeit.

Vom Wohnbereich gelangen Sie auf den Balkonbereich mit Zugang in den Garten.

Die Küche ist mit einer schicken Einbauküche ausgestattet, diese wurde ca. 2003 erneuert. Von der Küche gelangen Sie auf die Terrasse.

Das Elternschlafzimmer verfügt über ein Elternbad. Das separate Kinder - / Gästezimmer und ein zusätzliches Gäste-Bad mit WC komplettieren diese Wohnebene.

Das Erdgeschoss ist überwiegend gefliest, in den Schlafräumen ist Teppichboden vorhanden. Viel Licht durch viel Glas kombiniert mit dem Galeriebereich sorgen in der Erdgeschossetage für ein besonderes Wohnerlebnis.

#### Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss finden Sie die Schlafebene mit Schlafzimmer, Kinderzimmern oder Gästezimmern – je nachdem, wie Sie die Zimmer nutzen. Der Galeriebereich lädt zum entspannten Lesen ein oder als sonniger Arbeitsbereich. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken sowie ein WC, im Küchenbereich ist eine kleine Küche eingebaut.

Küche und Bad sind gefliest, die restlichen Zimmer überwiegend mit Teppichböden ausgestattet.

Dank der Dachform gibt es wenig störende Schrägen und eine sehr hohe Stockhöhe. Dies verleiht dem Dachgeschoss einen speziellen lichtdurchfluteten und offenen Charme. Die Zimmer sind flexibel nutzbar – und auch Wände sind herausnehmbar. 2 Balkone vervollständigen diese besondere Wohnebene.

Fenster: Es sind 3-fach verglaste Holz-Fenster eingebaut, überwiegend mit Rollläden.

Heizung: Das Objekt wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt, der Kessel wurde ca. 2004 erneuert. Es handelt sich um eine Brennwertheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung.

Im Bereich der Fliesenböden ist eine Fußbodenheizung vorhanden X

Garage: Es ist eine geräumige Doppelgarage vorhanden. Auf der Außenwand dieser Garage befindet sich ein Kunstwerk / Malerei des bekannten Rottweiler Künstlers Kammerer.

Dach: Bitumenschindeln von ca. 1985

Auskünfte der Stadtverwaltung:

#### Erschließung:

Auf Grundlage der aktuell vorhandenen Erschließungssituation besteht für das Flurstück Nr. 629 (Tuttlinger Straße 9/3) derzeit keine Pflicht zur Entrichtung eines Erschließungsbeitrags. Laut Auskunft unserer Stadtkasse gibt es auch keine offenen Forderungen zu bereits entstandenen Beitragsverpflichtungen.

#### Baulasten:

Beim Grundstück Flst. Nr. 629, Tuttlinger Str. 9/3 in Rottweil sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Bodendenkmalschutz:

Das Grundstück liegt in der Relevanzzone mit Bodendenkmälern des Hochmittelalters und stellt ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG-Archäologie dar.