

# Verkauft am 21.12.2023: Top ausgestattete & altersgerechte ETW mit Aufzug+EBK+Balkon

72108 Rottenburg am Neckar, Etagenwohnung zum Kauf



Objekt ID	ROTT.KL201123 (1/550)
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	72108 Rottenburg am Neckar Baden-Württemberg
Etage	5
Wohnfläche ca.	56,55 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	56,55 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Loggien	1
Balkone	1



Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1968
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	1
Hausgeld	306 EUR
Provisionspflichtig	Ja
Kaufpreis	215.000 EUR
Käuferprovision	2,38 % inkl. MwSt vom Kaufpreis



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine exquisit gepflegte und optimal aufgeteilte 2-Zimmer Eigentumswohnung im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Rottenburg. Die jetzigen Eigentümer haben die Wohnung komplett renoviert und umgebaut, wodurch eine moderne und ansprechende Wohnatmosphäre entstanden ist.

Im Zuge der Renovierung wurde das WC erneuert, das Badezimmer komplett umgestaltet und mit einer großzügigen XL-Dusche ausgestattet. Die Bodenbeläge in Diele, Wohnzimmer und Schlafzimmer wurden ebenfalls erneuert, was der Wohnung ein zeitgemäßes und stilvolles Ambiente verleiht.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist das geräumige und lichtdurchflutete Wohnzimmer, das mit einer offenen und hochwertigen Einbauküche samt Elektrogeräten ausgestattet ist. Von hier aus gelangen Sie auf den überdachten Balkon, der einen angenehmen Rückzugsort im Freien bietet.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung ist der Hauswirtschaftsraum, der mit einem Waschmaschinenanschluss sowie einer Speisekammer ausgestattet ist. Dies schafft zusätzlichen Stauraum und erhöht die Wohnqualität erheblich.

Die Wohnung eignet sich ideal sowohl für den Eigenbedarf als auch als Kapitalanlage. Die Aufwertung des Gebäudes wurde durch die kürzlich erneuerte Aufzugsanlage und die regelmäßige Pflege durch einen Hausmeisterdienst unterstrichen.

Im Untergeschoss stehen Fahrradräume, ein Trockenraum und ein Kellerabteil zur Verfügung, das der Wohnung zugeordnet ist. Ein Außenstellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab, wodurch alle Annehmlichkeiten für ein komfortables Wohnen gegeben sind.

Diese top-gepflegte Wohnung bietet eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und guter Lage – eine Gelegenheit, die sowohl anspruchsvolle Selbstnutzer als auch clevere Kapitalanleger anspricht.

## Ausstattung

Ausstattung Technik:

+ Heizungsart: Öl – ZH – Baujahrwärmeerzeuger 1989

+ Personal Aufzug – BJ 2023

+ Dachsanierung

Ausstattung Sanitär:

+ WC- separat – deckenhoch gefliest

+ Bad mit XL-Dusche + moderne Waschbecken

Küche:

+ Offene moderne Einbauküche mit Elektrogeräten

Ausstattung Fenster/Böden:

+ Doppelverglaste Kunststofffenster mit Rollläden

+ hochwertige Fliesenböden und Laminatböden

Weitere Ausstattungen:

+ Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss + Speisekammer

+ Überdachter Balkon

+ Nutzräume im Untergeschoss – Fahrradkeller, Trockenraum

+ Kellerraum

+ Hausmeisterservice

+ 1 PKW-Stellplatz im Freien

## Sonstiges

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Immobilien MERZ GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf



die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Immobilien MERZ GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

?Dieses Objekt wird von der Immobilien Merz GmbH im Alleinauftrag angeboten.

#### 1. Maklerprovision

Bis zum Erwerb einer Immobilie arbeitet der Makler für den Kunden kostenfrei. Erst mit notariellem Kaufvertragsabschluss schuldet der Kunde dem Makler für den Nachweis bzw. die Vermittlung eine Maklerprovision in Höhe von 2,38 % inkl. 19% MwSt. aus dem wirtschaftlichen Gesamtkaufpreis. Dem Abschluss eines Kaufvertrages steht jeder andere Erwerb des wirtschaftlich Gewollten gleich wie z.B. Zuschlag in der Versteigerung, Erwerb eines Gesellschaftsanteils, etc. Der Makler wird in der Regel auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig.

#### 2. Angebote

Alle Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Die Objektbezogenheit Angaben beruhen auf Informationen, die dem Makler vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Aufbereitung der Unterlagen kann der Makler für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben des Verkäufers/Vermieters keine Gewähr übernehmen.

#### 3. Vorkenntnis

Weist der Makler ein Objekt nach, das dem Kunden bereits bekannt ist, ist dieser verpflichtet, den Makler unverzüglich schriftlich darauf hinzuweisen und die Vorkenntnis auf Verlangen des Maklers anhand von Dokumenten zu belegen.

#### 4. Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen des Maklers über das Objekt, die er im Rahmen seiner Tätigkeit erbringt, sind ausschließlich für den Kunden bestimmt und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Verstößt der Kunde gegen dieses Weitergabeverbot und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so schuldet der Kunde Schadensersatz in Höhe der Maklerprovision zzgl. 19% MwSt.

#### 5. Haftung

Der Makler und seine Mitarbeiter haften unbeschränkt bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit sowie für die Verletzung von Leben, Leib oder Gesundheit. Bei leicht fahrlässiger Verletzung einer Hauptpflicht ist die Haftung des Maklers der Höhe nach begrenzt auf vorhersehbare und typische Schäden.

#### 6. Datenschutz

Der Kunde willigt ein, dass der Makler Daten, die sich aus diesem Vertrag oder der Vertragsdurchführung ergeben, erhebt, verarbeitet, nutzt und diese im erforderlichen Umfange an Dritte übermittelt.

#### 7. Urheber- und Leistungsschutzrechte

Veröffentlichten Inhalte, insbesondere Texte, Bilder, Objektfotos und Grafiken, unterliegen dem deutschen Urheber- und Leistungsschutzrecht. Jede vom deutschen Urheber- und Leistungsschutzrecht nicht zugelassene Verwertung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Anbieters oder jeweiligen Rechteinhabers. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Inhalte und Rechte Dritter sind dabei als solche gekennzeichnet. Die unerlaubte Vervielfältigung oder Weitergabe einzelner Inhalte, Objektbilder oder kompletter Seiten

ist nicht gestattet und strafbar. Die Darstellung dieser Website in fremden Frames ist nur mit schriftlicher Erlaubnis zulässig.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	29.04.2019
Gültig bis	29.04.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1968
Primärenergieträger	Öl



Endenergieverbrauch	148,20 kWh/(m <sup>2</sup> -a)
Energieeffizienzklasse	E



# Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler Innenstadtlage. Buslinien sowie der Bahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Einkaufsläden, Bäcker, Apotheken, Ärzte befinden sich hier in nächster Umgebung.

Rottenburg am Neckar des Landkreises Tübingen in Baden-Württemberg mit über 42.000 Einwohnern liegt ca. 50 Kilometer südwestlich der Landeshauptstadt Stuttgart und etwa zwölf Kilometer südwestlich der Kreisstadt Tübingen. Die A 81 Stuttgart - Singen führt an der Anschlussstelle 29 direkt nach Rottenburg. Über die B27 ist Rottenburg mit Tübingen und Reutlingen, sowie mit dem Flughafen Stuttgart und der Neuen Messe Stuttgart verbunden. Die Obere Neckarbahn Tübingen - Horb führt durch die Stadt und mehrere Ortsteile.





Immobilien MERZ Rottenburg Etagenwohnung 12



Immobilien MERZ Rottenburg Etagenwohnung 1



Immobilien MERZ Rottenburg Etagenwohnung 2



Immobilien MERZ Rottenburg Etagenwohnung 4



Immobilien MERZ Rottenburg Etagenwohnung 5



Immobilien MERZ Rottenburg Etagenwohnung 6





Immobilien MERZ Rottenburg Etagenwohnung 7



Immobilien MERZ Rottenburg Etagenwohnung 13



Immobilien MERZ Rottenburg Etagenwohnung 14



Immobilien MERZ Rottenburg Etagenwohnung 15



Immobilien MERZ Rottenburg Etagenwohnung 17



Immobilien MERZ Rottenburg Etagenwohnung 18





Immobilien MERZ Rottenburg Etagenwohnung 19



Immobilien MERZ Rottenburg Etagenwohnung 20



Immobilien MERZ Rottenburg Etagenwohnung 23



Immobilien MERZ Rottenburg Etagenwohnung 24



Immobilien MERZ Rottenburg Etagenwohnung 26



# Grundriss

Grundriss

