



**ROTTWEIL**  
IM HIMMELREICH 7

# WOHNEN *im Himmelreich*

**11 attraktive  
Eigentums-  
wohnungen**

- zentrale Stadtlage
- besondere Architektur
- hochwertige Ausstattung
- barrierefreie Zugänge
- KfW 55 Effizienzhaus



ARCHITEKTUR  
BAULEITUNG

**bauwerk e<sup>2</sup>**  
GmbH + Co. KG

BAUTRÄGER  
PROJEKTENTWICKLUNG

**bauwerk e<sup>2</sup>**  
Immobilien GmbH

VERKAUF  
VERMIETUNG





## ROTTWEIL

# Die lebendige Kulturstadt

Rottweil ist die älteste Stadt Baden-Württembergs, Heimat der Hunderrasse und Ursprung der schwäbisch-alemannischen Fasnet und hat – dank des Aufzugstestturms – die höchste Aussichtsplattform Deutschlands.

Die Große Kreisstadt Rottweil mit ihren mehr als 25.000 Einwohnern ist ein innovatives und kulturelles **Mittelzentrum** in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg **zwischen Stuttgart und Zürich**. Eine Stadt in der sich Menschen aller Altersklassen gleichermaßen wohlfühlen können. Lassen Sie sich vom Charme des mittelalterlichen Stadtkerns, dem reichhaltigen Kulturangebot und der wunderschönen Landschaft verführen. Eingebettet in eine intakte und bezaubernde

Landschaft **zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb bieten Rottweil und seine Umgebung einen großen Naherholungswert.**

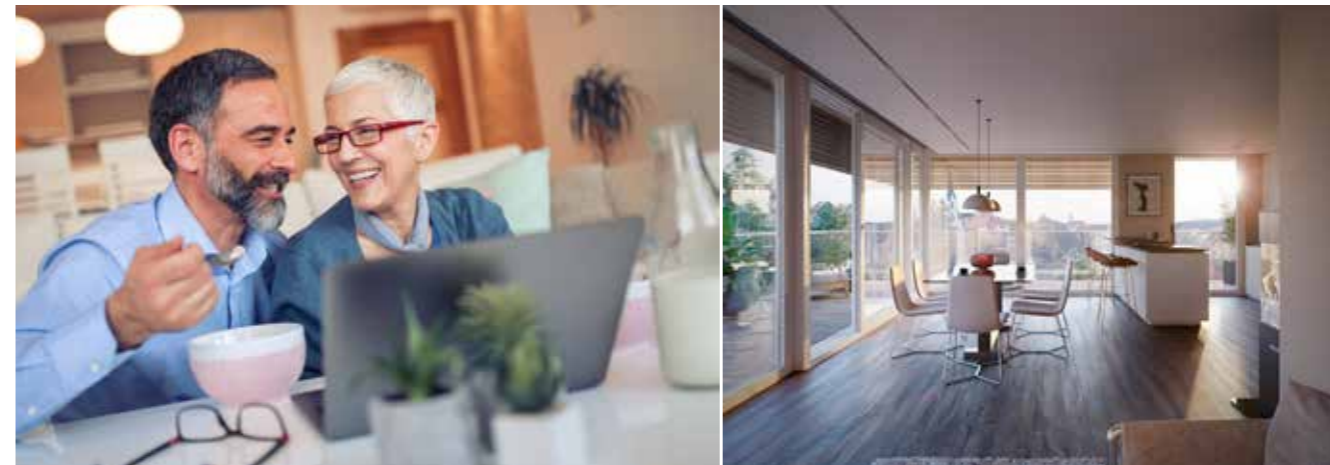
Rottweil verfügt über eine moderne technische Infrastruktur, ein leistungsfähiges Gesundheitswesen, ein breites Bildungs- und Betreuungsangebot sowie ein inspirierendes Kultur- und Freizeitangebot. Wohnen Sie künftig in der **„Villa Himmelreich“ in zentraler Stadtlage von Rottweil** mit kurzen Wegen zu den Geschäften des täglichen Bedarfs sowie in die historische Innenstadt.

**Villa Himmelreich**  
Im Himmelreich 7  
78628 Rottweil

**Wohnhaus**  
mit 11 Wohneinheiten,  
Aufzug und Tiefgarage

**Nachhaltigkeit/Energie**  
KfW 55 Effizienzhaus  
Luft-Wasser-Wärmepumpe

**Umgebung/Entfernungen**  
Fußgängerzone ca. 500 m  
Einkaufszentrum ca. 800 m  
Bäckerei ca. 500 m  
Metzgerei ca. 500 m  
Restaurants ca. 500 m  
Ärzte ca. 700 m  
Bushaltestelle ca. 50 m  
Schulen ca. 400 m



## KOMFORT + MODERNE

- KfW Effizienzhaus 55 mit entsprechender Förderdarlehensmöglichkeit und Tilgungszuschuss
- Wertbeständige Massivbauweise
- Barrierefreie Zugänge
- Aufzug vom Untergeschoss/Erdgeschoss bis in alle Wohngeschosse
- Sonnige Terrassen und Balkone mit Süd- und Westausrichtung
- Große, teils bodenebene Fensterelemente für lichtdurchflutete Räume
- 3-fach verglaste Isolierfenster
- Elektrische Jalousien an allen Fenstern
- Elegante Echtholz-Parkettböden in allen Räumen
- Moderne Bäder mit bodenebenen Duschen, großformatigen Fliesen, integriertem Radio sowie weiteren attraktiven Ausstattungsdetails
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung für Wohlfühlatmosphäre
- Video-Gegensprechanlage
- Extra breite Tiefgaragenstellplätze und extra breite Fahrgasse
- Hausmeisterservice
- Gemeinschaftsräume: Waschen und Trocknen, Fahrradraum und Müllraum, Kinderwagen und Gehilfen



VILLA

Himmelsreich

Die „Villa Himmelsreich“ zeichnet sich durch die besondere und **hochwertige Architektur** aus und verbindet **hohe Bauqualität** mit einer energieeffizienten und nachhaltigen Planung. Zeitgemäße und individuell geschnittene Wohnungsgrundrisse mit offenem Wohn-/Essbereich sowie großen bodentiefen Fenstern sorgen für ein **einzigartiges Wohngefühl**.

Die hochwertige Bauausführung des Gebäudes sowie die **moderne Ausstattung** der Wohnungen ermöglichen auch für die Zukunft eine **hohe Wertbeständigkeit** in bester und gefragter Lage.

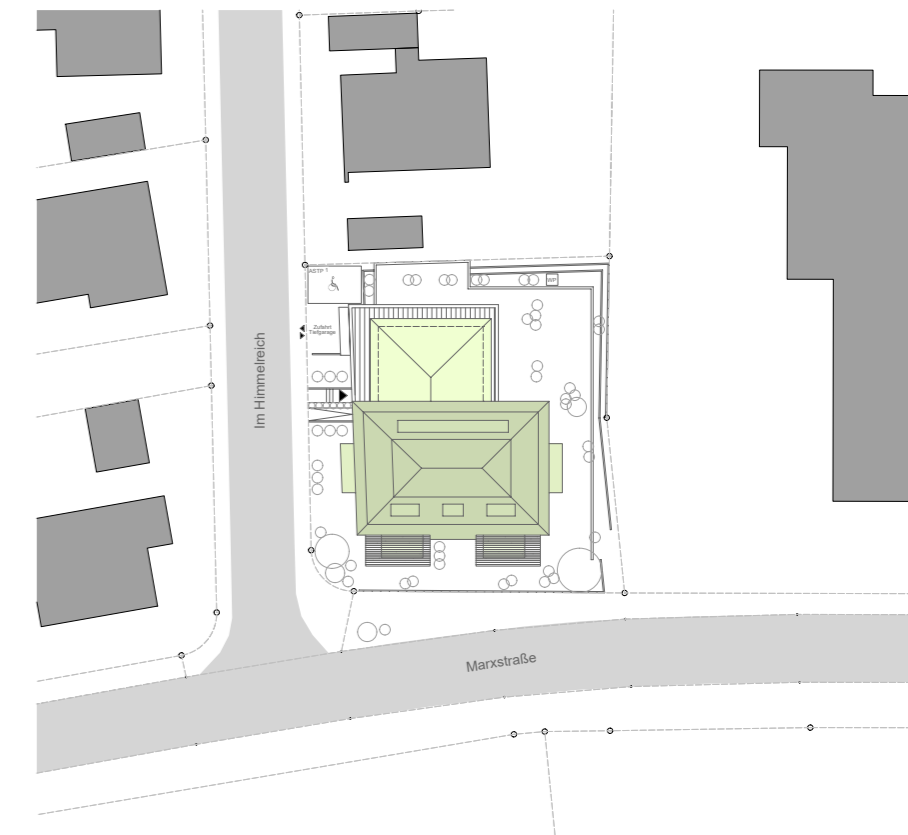
Ganz egal ob Sie als Eigennutzer das Wohnen in Rottweil bevorzugen oder Ihnen Ihr Haus im Alter zu groß geworden ist und ein alters-

gerechtes Wohnen nicht mehr möglich ist, die „Villa Himmelsreich“ bietet dank **barrierefreien Zugängen** mit einem Aufzug vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss sowohl für Jung und Alt das perfekte Zuhause.

Großzügig dimensionierte Tiefgaragenstellplätze, eine extra breite Fahrgasse sowie übergroße Kellerabteile runden das Angebot vollends ab.

Auch als wertbeständige Kapitalanlage eignen sich die Wohnungen hervorragend.

**Die Erstvermietung übernehmen wir für Sie kostenlos!**





## ERDGESCHOSS



### Wohnung 1 im EG

- 3 Zimmer
- ca. 88 m² Wfl.
- Balkon (West)

### Wohnung 2 im EG

- 4 Zimmer
- ca. 115 m² Wfl.
- Terrasse (Süd)

### Wohnung 3 im EG

- 2 Zimmer
- ca. 72 m² Wfl.
- Terrasse (Süd)



### Ihre Lage: Erdgeschoss

- 3 Wohneinheiten mit Terrasse/Balkon
- Haupteingang barrierefrei

Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten.  
Abbildungen zeigen teilweise Sonderausstattungen.

# 1. OBERGESCHOSS



## Wohnung 4 im 1. OG

- 4 Zimmer
- ca. 110 m² Wfl.
- Balkon (West)

## Wohnung 5 im 1. OG

- 3 Zimmer
- ca. 99 m² Wfl.
- Balkon (Süd)

## Wohnung 6 im 1. OG

- 3 Zimmer
- ca. 83 m² Wfl.
- Balkon (Süd)

## Ihre Lage: 1. Obergeschoss

- 3 Wohneinheiten mit Balkon



Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten.  
Abbildungen zeigen teilweise Sonderausstattungen

# 2. OBERGESCHOSS



## Wohnung 7 im 2. OG

- 3 Zimmer
- ca. 94 m² Wfl.
- Dachterrasse

## Wohnung 8 im 2. OG

- 4 Zimmer
- ca. 110 m² Wfl.
- Balkon (Süd)

## Wohnung 9 im 2. OG

- 2 Zimmer
- ca. 63 m² Wfl.
- Balkon (Süd)

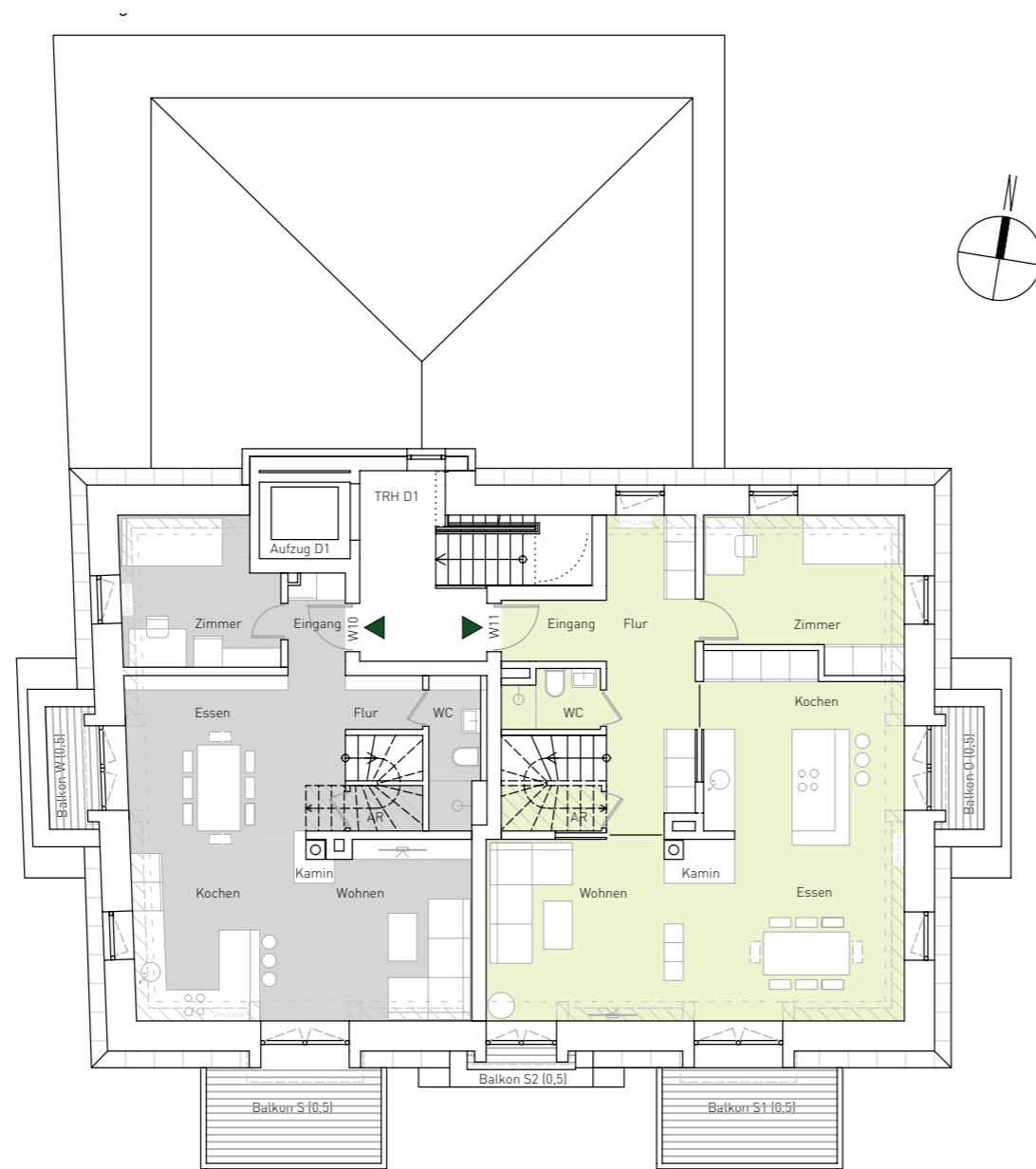
## Ihre Lage: 2. Obergeschoss

- 3 Wohneinheiten mit Dachterrasse/Balkon

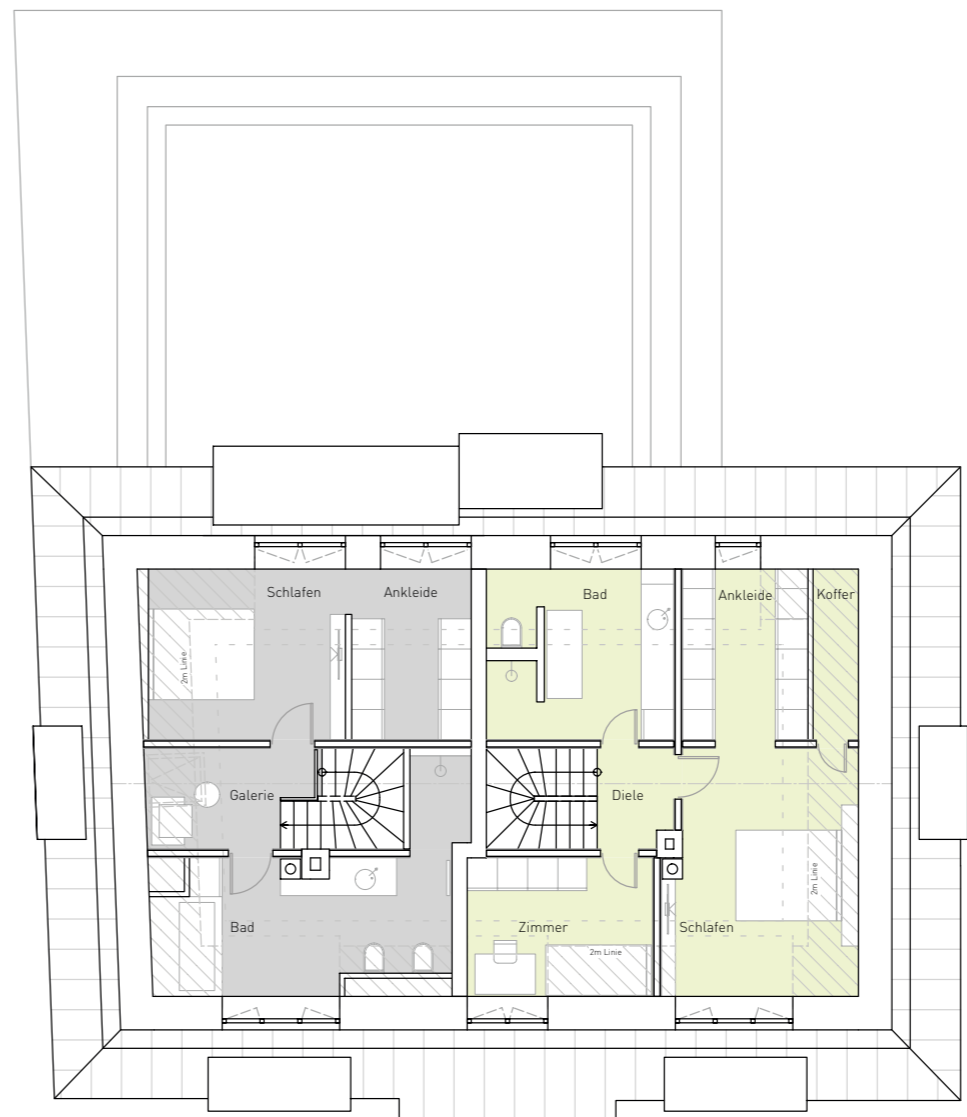


Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten.  
Abbildungen zeigen teilweise Sonderausstattungen

# 1. DACHGESCHOSS



# 2. DACHGESCHOSS



## Wohnung 10 im 1. und 2. DG

- 3 Zimmer Maisonette-Wohnung
- ca. 104 m² Wfl.
- Balkone (Süd+West)

## Wohnung 11 im 1. und 2. DG

- 4 Zimmer Maisonette-Wohnung
- ca. 132 m² Wfl.
- Balkone (Süd+Ost)

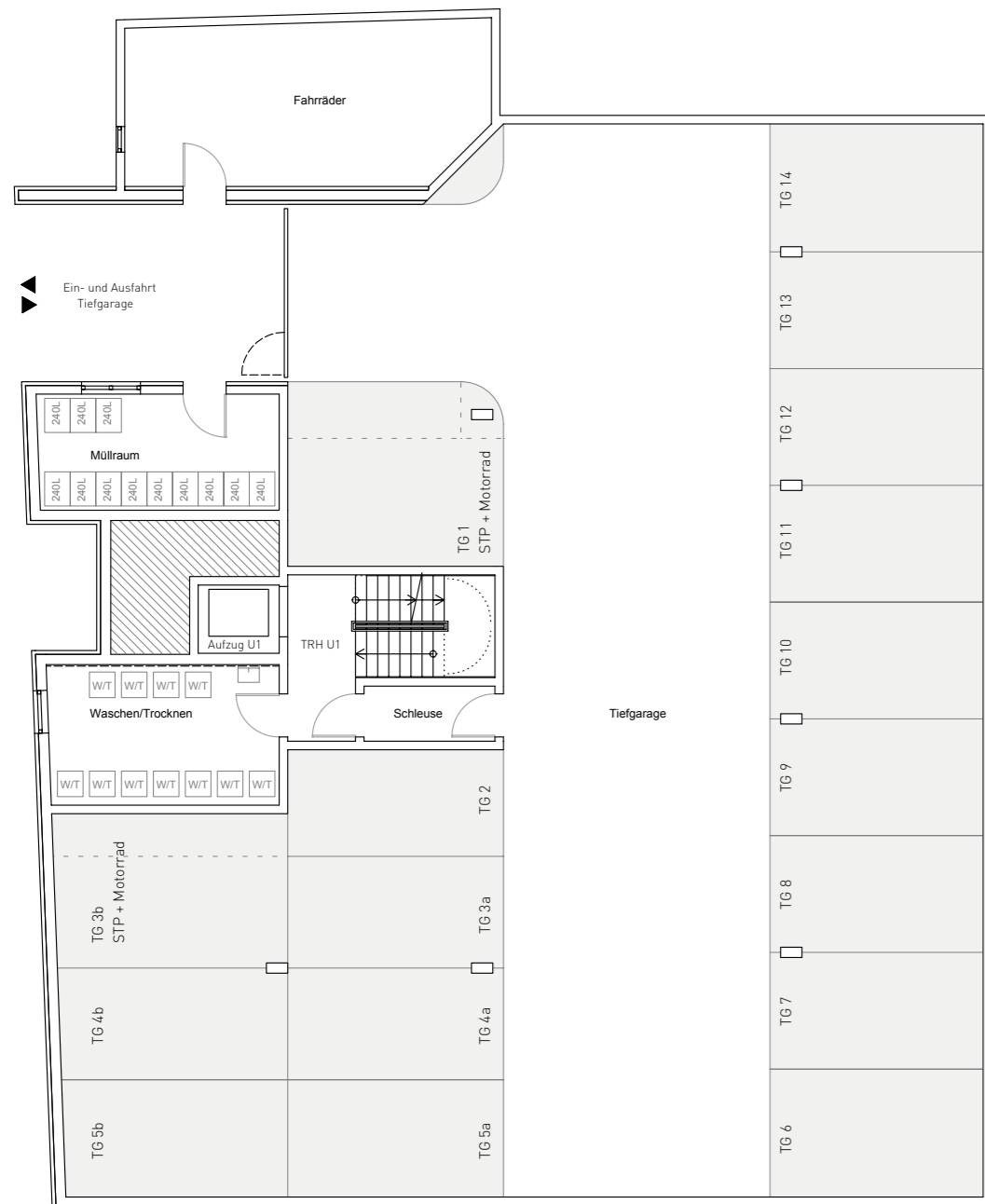
## Ihre Lage: 1. + 2. Dachgeschoss



- 2 Wohneinheiten mit Balkone

Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten.  
Abbildungen zeigen teilweise Sonderausstattungen.

# 1. UNTERGESCHOSS

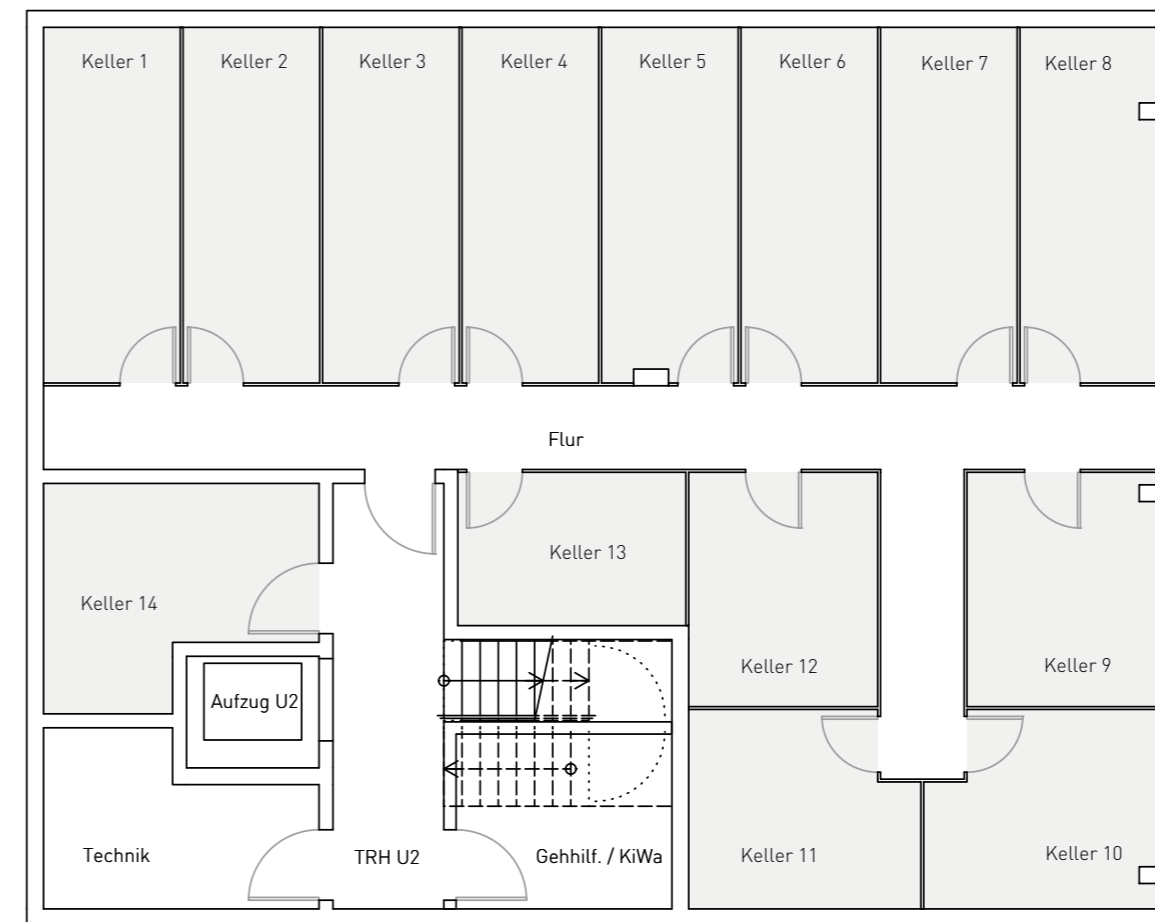


## 1. Untergeschoss

- Tiefgaragenstellplätze
- Waschen + Trocknen
- Fahrradraum
- Müllraum



# 2. UNTERGESCHOSS



## 2. Untergeschoss

- Kellerräume
- Raum für Kinderwagen und Gehhilfen
- Technikraum

## REFERENZEN



### **Lembergstraße 21 + 23, Wellendingen**

Neubau von 24 Wohneinheiten  
Fertigstellung 2018



### **Rottweiler Str. 11, Villingendorf**

Neubau von 11 Wohneinheiten  
Fertigstellung 2014

### **Hoheim 2, Villingendorf**

Neubau von 8 Wohneinheiten  
Fertigstellung 2017



### **Hinter dem See 2, Dietingen**

Neubau von 9 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten  
Baubeginn Frühjahr 2018



### **Beethovenstraße 54-56, Bühler Höhe, Dornhan**

Neubau von 18 Wohneinheiten  
Baubeginn Herbst 2018



### **Königstraße 39 + 41, Rottweil**

Neubau von 24 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten  
Fertigstellung 2016



### **Marienstraße 1/1, Rottweil**

Neubau von 10 Wohneinheiten  
Fertigstellung 2016



### **Hintere Gasse 14-18, Denkingen**

Neubau von 36 Wohneinheiten in 4 Bauabschnitten  
Baubeginn Herbst 2018



### **Gassenwiesen 8, Villingendorf**

Neubau von 8 Wohneinheiten  
Baubeginn Herbst 2018

## KONTAKT



Christine Hamp

Helga Bühl

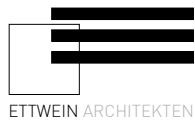
Markus Ettwein

Wir nehmen uns Zeit für Ihre Fragen und Wünsche und **freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.**

**Telefon: 0741.17425-25**  
**immobilien@bauwerk-e2.de**

Wir sind auch Ihr Ansprechpartner, wenn Sie Ihre **aktuelle Immobilie verkaufen** oder **unverbindlich bewerten lassen** möchten.

## KOMPETENZ UND QUALITÄT AUS EINER HAND:



ETTWEIN ARCHITEKTEN

ARCHITEKTUR  
BAULEITUNG

Ettwein Architekten PartGmbH  
Am Adlerberg 1  
78628 Rottweil  
Telefon: 0741.17425-0  
info@ettwein-architekten.de  
www.ettwein-architekten.de



GmbH + Co. KG

BAUTRÄGER  
PROJEKTENTWICKLUNG

bauwerk e² GmbH + Co. KG  
Am Adlerberg 1  
78628 Rottweil  
Telefon: 0741.17425-13  
info@bauwerk-e2.de  
www.bauwerk-e2.de



Immobilien GmbH

VERKAUF+ VERMIETUNG  
IMMOBILIENBEWERTUNG

bauwerk e² Immobilien GmbH  
Königstraße 39  
78628 Rottweil  
Telefon: 0741.17425-25  
immobilien@bauwerk-e2.de  
www.bauwerk-e2.de