



**ROTTWEIL**  
IM HIMMELREICH 7



# WOHNEN im Himmelreich



ARCHITEKTUR  
BAULEITUNG

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

BAUTRÄGER  
PROJEKTENTWICKLUNG

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

VERKAUF  
VERMIETUNG

**11** attraktive  
Eigentums-  
wohnungen

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





## 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 Stadtcores, 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.



## 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 Himmelreich**  
Im Himmelreich 7  
7828 Rottweil

**Wohnhaus**  
mit 1 Wohneinheit  
Aufzug und Tiefgarage

**Nachhaltigkeit/Energie**  
KfW55 Effizienzhaus  
Luft-Wasser-Wärmepumpe

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





Die „**Villa Himmelreich**“ 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.

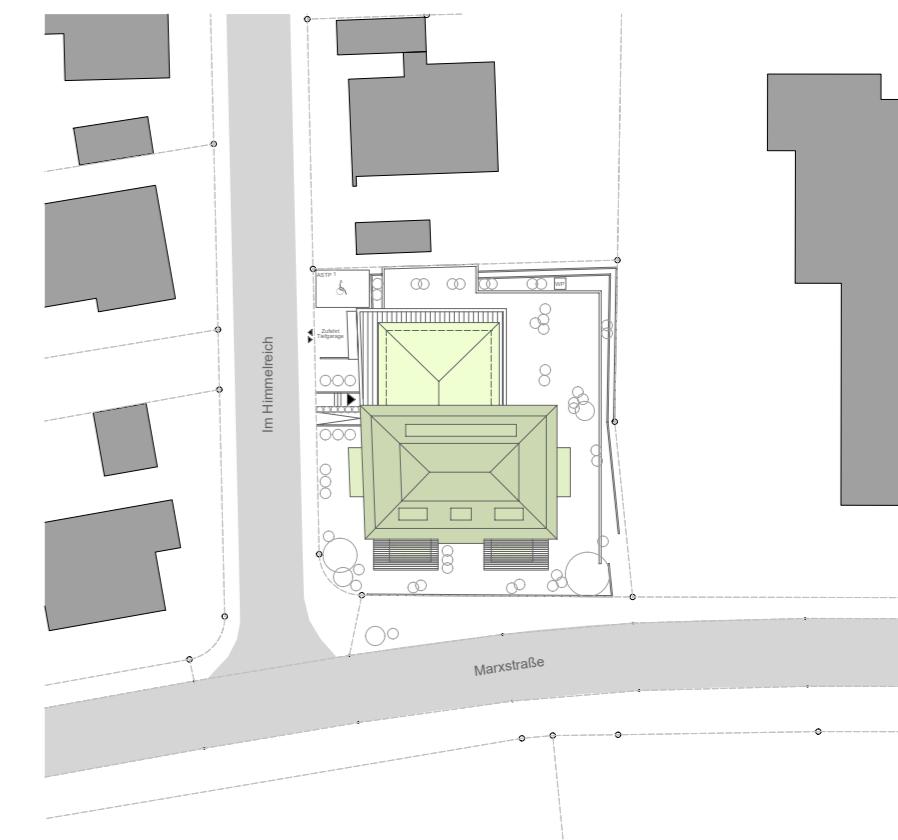
Ganz egal ob Sie als Eigennutzer das Wohnen in Rottweil bevorzugen oder Ihnen Ihr Haus im Alter zu groß geworden ist und ein alters-

gerechtes Wohnen nicht mehr möglich ist, die „**Villa Himmelreich**“ 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



### Wohnung1 im EG

- 3 Zimmer
- ca. 88 m<sup>2</sup> Wfl.
- Balkon (Wet)

### Wohnung2 im EG

- 4 Zimmer
- ca. 115 m<sup>2</sup> Wfl.
- Terrasse (Süd)

### Wohnung3 im EG

- 2 Zimmer
- ca. 72 m<sup>2</sup> Wfl.
- Terrasse (Süd)

#### Ihre Lage: Erdgeschoss

- 3 Wohneinheiten mit Terrasse/Balkon
- Haupteingang barrierefrei



Zwischenverkauf auf Änderungen vorbehalten.  
Abbildung zeigt teilweise Sonderausstattungen.

# 1. OBERGESCHOSS

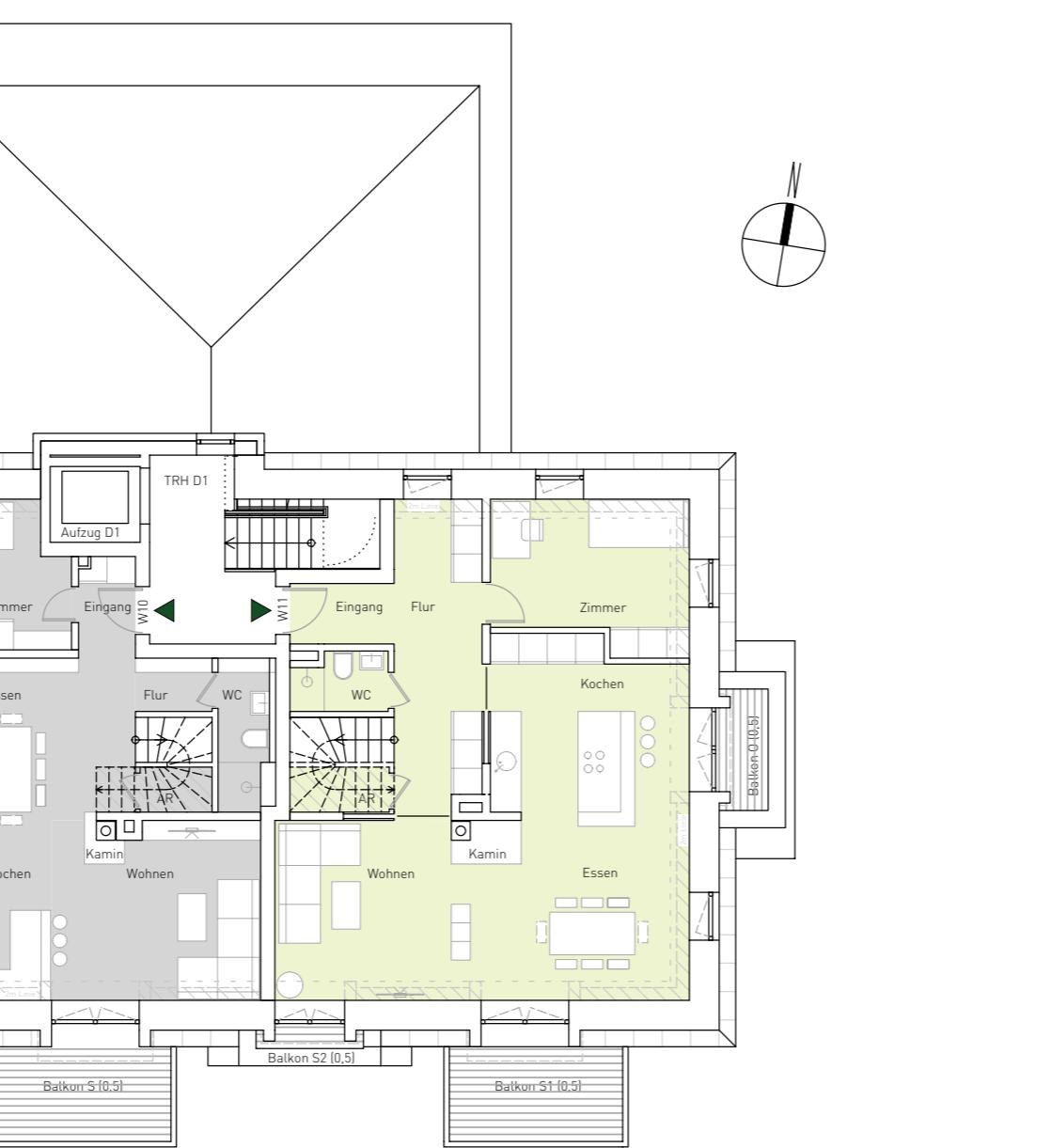


# 2. OBERGESCHOSS

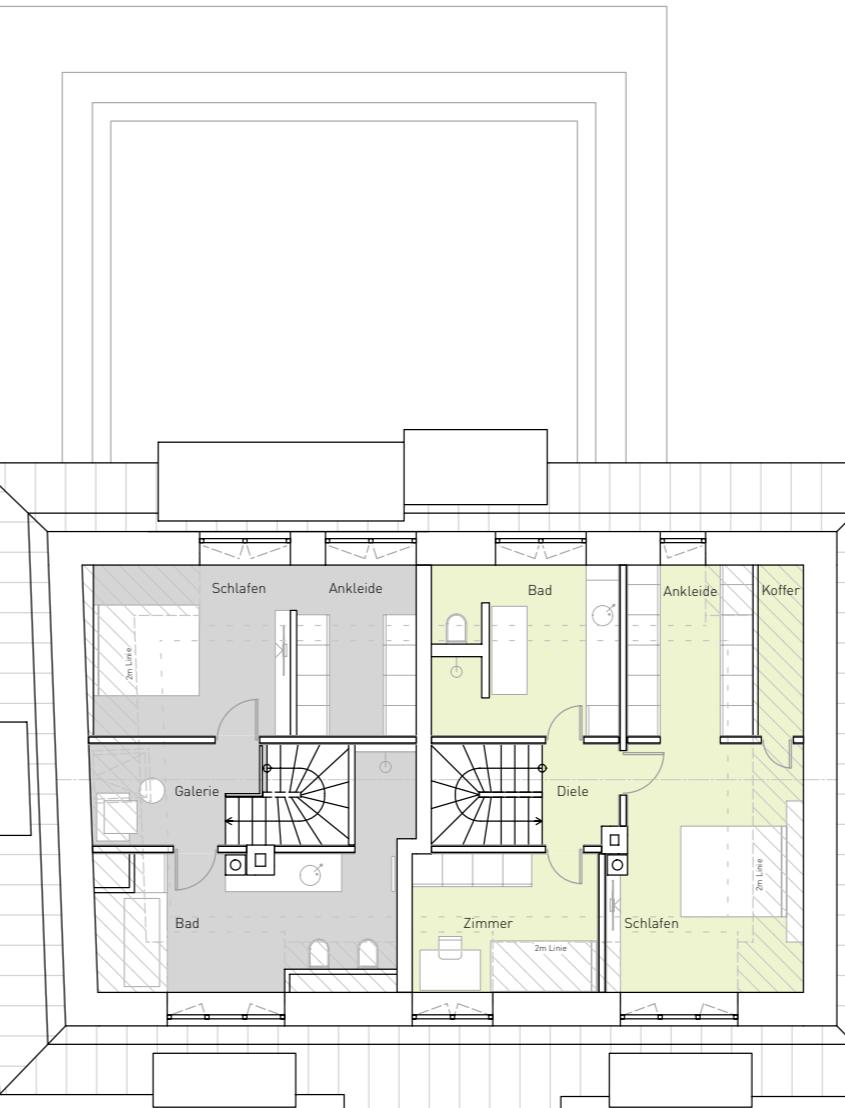




## 1. DACHGESCHOSS



Ihre Lage: 1. + 2. Dachgeschoss



2 Wohneinheiten mit Balkon

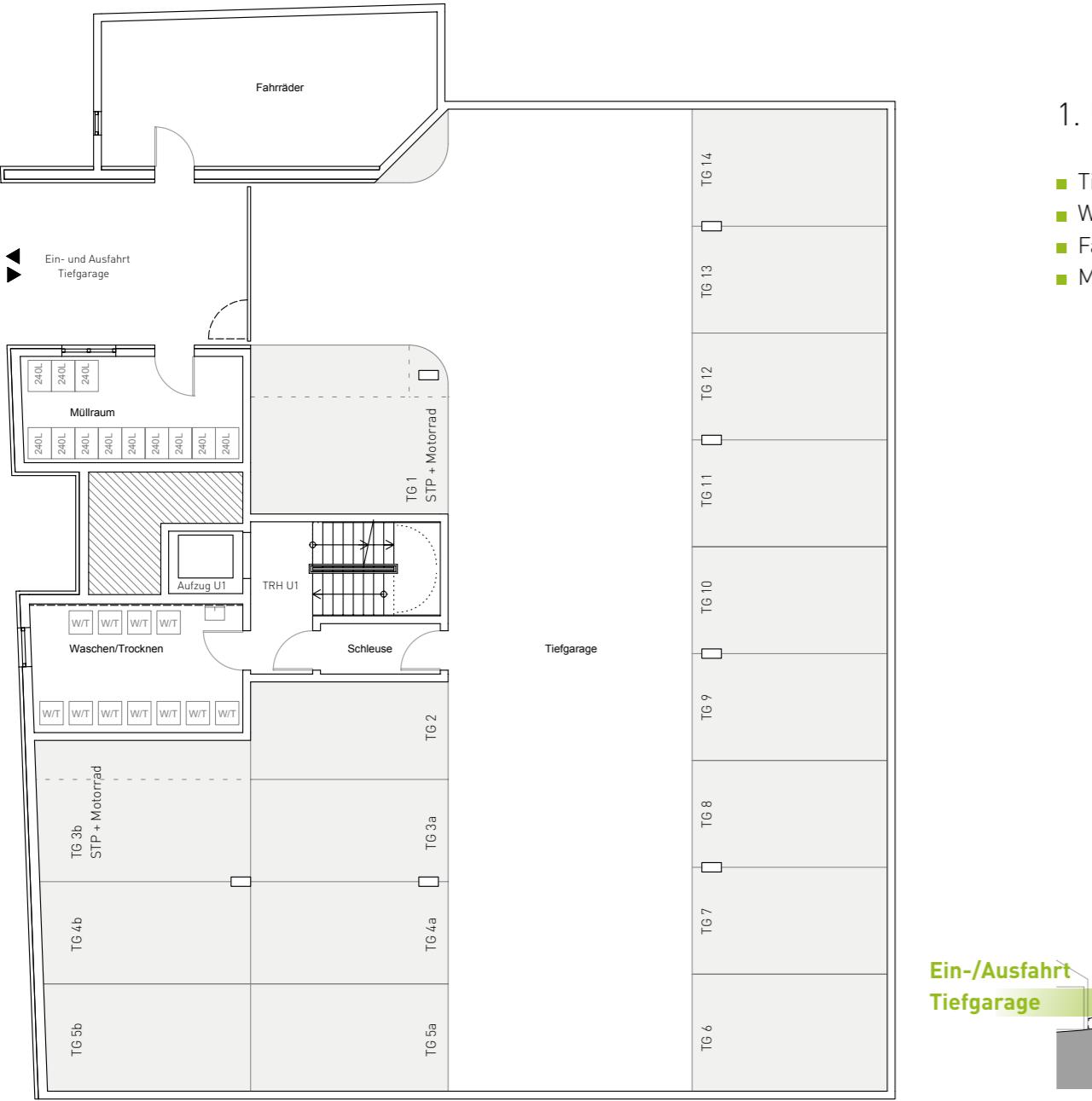
Wohnung 1 im 1. und 2. DG  
■ 3 Zimmer Maisonette-Wohnung  
■ ca. 104 m<sup>2</sup> WL  
■ Balkon (Süd+West)

Wohnung 1 im 1. und 2. DG  
■ 4 Zimmer Maisonette-Wohnung  
■ ca. 132 m<sup>2</sup> WL  
■ Balkon (Süd+Ost)



Zeichnungen auf Angaben vorbehalt.  
Abbildungen zeigen teilweise Sonderausstattungen.

## 1. UNTERGESCHOSS



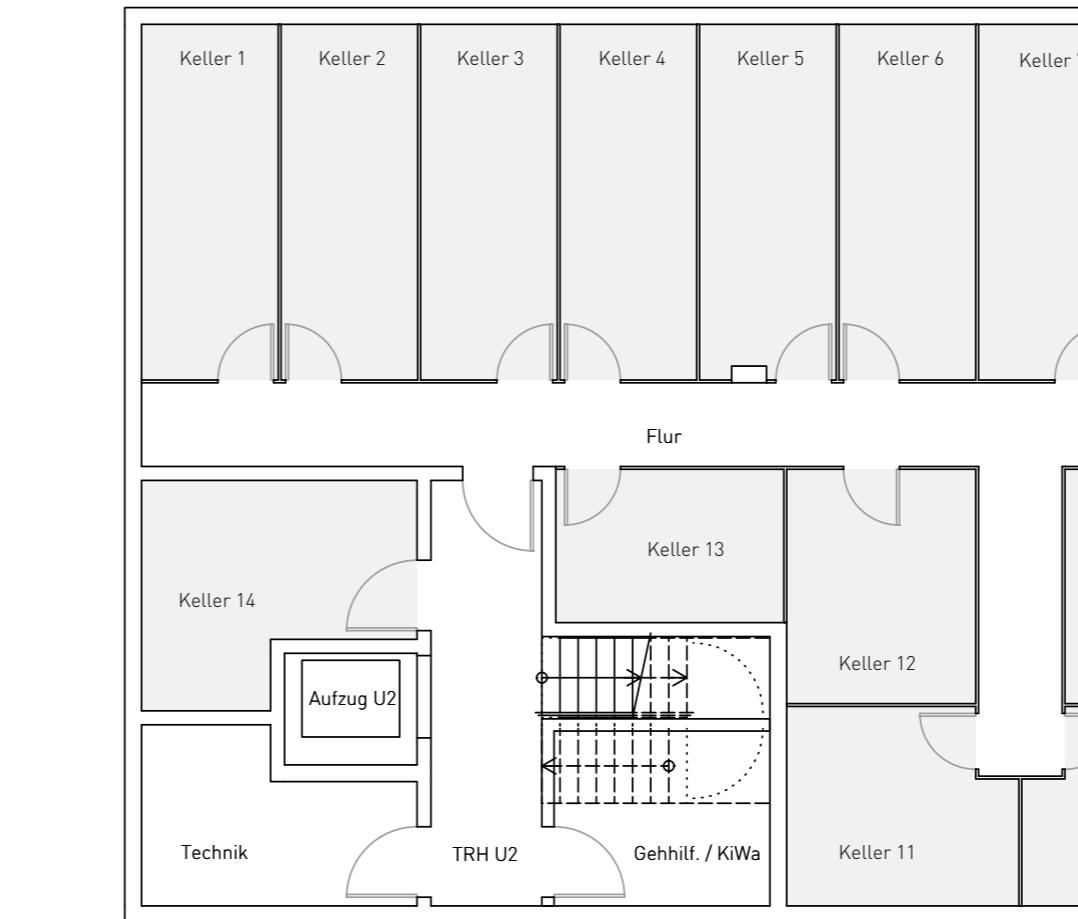
## 1. Untergeschoß

- Tiefgaragenstellplätze
- Waschen + Trocknen
- Fahrradraum
- Müllraum

Ein-/Ausfahrt  
Tiefgarage

Ansicht WEST

## 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



### **Königstraße 39 + 41, Rottweil**

Neubau von 24 Wohneinheiten und 3 Gewerbeinheiten  
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

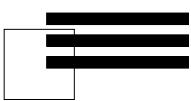
Markus Ettwein

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



**bauw**  
GmbH + Co. KG

## BAUTRÄGER PROJEKTENTWICKLUNG



**bauwo**  
Immobilien GmbH

## VERKAUF+ VERMIETUNG IMMOBILIENBEWERTUNG