

# Rottenburg liegt Ihnen zu Füßen: Stilvolle, modernisierte 3,5-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Balkon



**Konrad-Adenauer-Straße 42**  
72108 Rottenburg am Neckar

Zimmer: 3,50  
Wohnfläche ca.: 65,50 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 220.000,00 EUR  
  
Scout-ID: 162326273

**CGS Bauplanung**  
Architekten • Generalplaner

## Ihr Ansprechpartner:

CGS Bauplanungs- und Baubetreuungs GmbH  
Frau Christine Stenzel  
E-Mail: [cgs.showroom@t-online.de](mailto:cgs.showroom@t-online.de)  
Mobil: +49 1573 4412581  
Web: <http://www.cgs-stenzel.de>

|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Wohnungstyp:                      | Dachgeschoss                   |
| Nutzfläche ca.:                   | 6,00 m <sup>2</sup>            |
| Etage:                            | 5                              |
| Etagenanzahl:                     | 5                              |
| Schlafzimmer:                     | 2                              |
| Badezimmer:                       | 1                              |
| Gäste-WC:                         | Ja                             |
| Keller:                           | Ja                             |
| Balkon/Terrasse:                  | Ja                             |
| Garten/-mitbenutzung:             | Ja                             |
| Personenaufzug:                   | Ja                             |
| Objektzustand:                    | Modernisiert                   |
| Baujahr:                          | 1983                           |
| Qualität der Ausstattung:         | Normal                         |
| Letzte Modernisierung/ Sanierung: | 2022                           |
| Energieausweistyp:                | Verbrauchsausweis              |
| Heizungsart:                      | Zentralheizung                 |
| Wesentliche Energieträger:        | Öl                             |
| Endenergieverbrauch:              | 130,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energieeffizienzklasse:           | E                              |
| Baujahr laut Energieausweis:      | 1983                           |
| Bezugsfrei ab:                    | 01.01.2026                     |
| Garage/Stellplatz:                | Tiefgarage                     |
| Anzahl Garage/Stellplatz:         | 2                              |
| Stufenloser Zugang:               | Ja                             |

Hausgeld: 150,00 EUR

# Rottenburg liegt Ihnen zu Füßen: Stilvolle, modernisierte 3,5-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Balkon



## Konrad-Adenauer-Straße 42

72108 Rottenburg am Neckar

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Zimmer:         | 3,50                 |
| Wohnfläche ca.: | 65,50 m <sup>2</sup> |
| Kaufpreis:      | 220.000,00 EUR       |

### Objektbeschreibung:

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine modernisierte Wohnung, die in der fünften von fünf Etagen liegt. Sie genießen einen hervorragenden Ausblick über ganz Rottenburg !

Neben dreieinhalb schönen Zimmern zählen zu dem Appartement ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Die Wohnung ist barrierefrei und bequem über einen Fahrstuhl zu erreichen.

Beheizt wird das Appartement, das sich in einer Wohnanlage aus dem Jahr 1983 befindet, durch eine Zentralheizung. Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Die letzte Modernisierung fand erst im Jahr 2022 statt.

Das monatlich zu entrichtende Hausgeld beträgt derzeit 150,00 €.

Eine Besonderheit ist, dass im Kaufpreis sowohl ein Außenstellplatz als auch ein TG-Stellplatz enthalten sind. Zur Verfügung steht Ihnen außerdem ein geräumiges Kellerabteil.

Die Wohnanlage ist sehr gepflegt und wird von einem festangestellten Hausmeister betreut. Ein großer Anteil der Wohnungen wird durch die Eigentümer selbst bewohnt.

Es fällt keine Provision an.

### Ausstattung:

Die kompletten Wohnräume sind mit einem eleganten Laminatboden ausgestattet, der farblich an die Zimmertüren angepasst ist und ein einheitliches, stimmiges Bild ergibt. Dieser ist erst wenige Jahre alt.

Das WC wurde erst vor drei Jahren komplett neu gefliest und mit einem wandhängenden WC ausgestattet.

Ebenfalls wurden sämtliche Steckdosen und Lichtschalter sowie die Gummilippen der Türen vor drei Jahren komplett erneuert. Wände und Decken sind neu gestrichen. Ebenso die Brüstung am Balkon.

### Lage:

Die Immobilie liegt in Rottenburg-Kernstadt, Wohngebiet Kreuzerfeld.

In Laufnähe der Immobilie sind mehrere Buslinien vorhanden. Der Bahnhof ist zu Fuß problemlos zu erreichen.

In näherer Umgebung finden Sie verschiedene Restaurants, Ärzte, Supermärkte, Bäckereien und Cafés.

Ebenso gibt es in direkter Nachbarschaft Grundschule, Realschule und Kindergarten.

### Sonstiges:

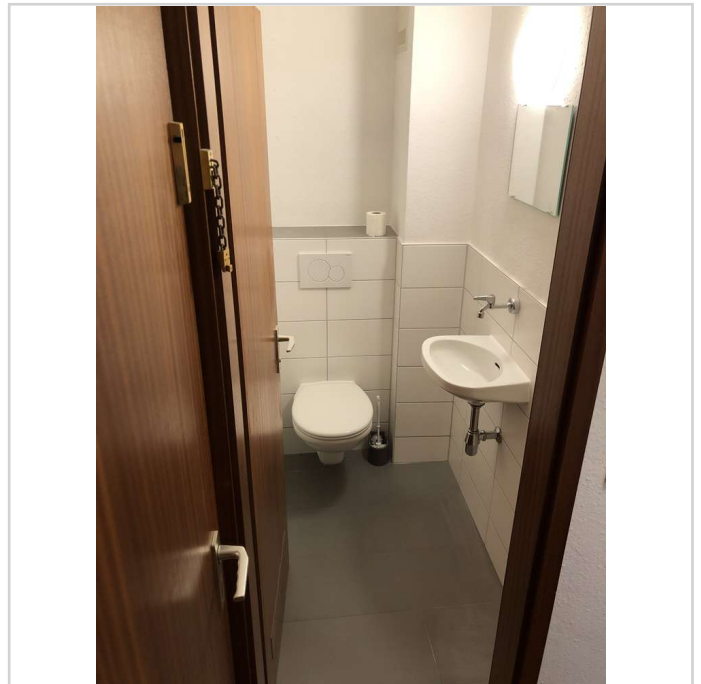
Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird zum 31.12.2025 frei.

Bitte keine Makleranfragen.

Bei Interesse teilen Sie mir bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, Mailadresse) mit.



01\_Außenansicht



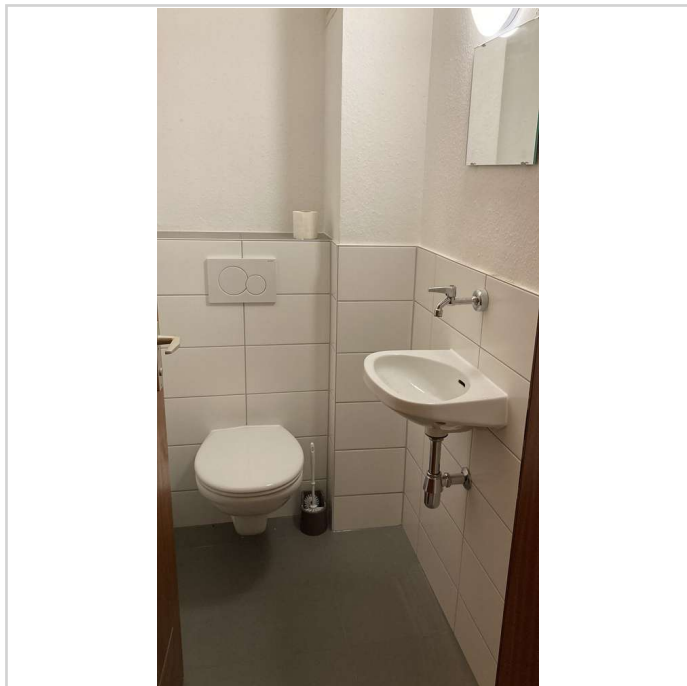
02\_Zum Gäste WC

## Rottenburg liegt Ihnen zu Füßen: Stilvolle, modernisierte 3,5-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Balkon

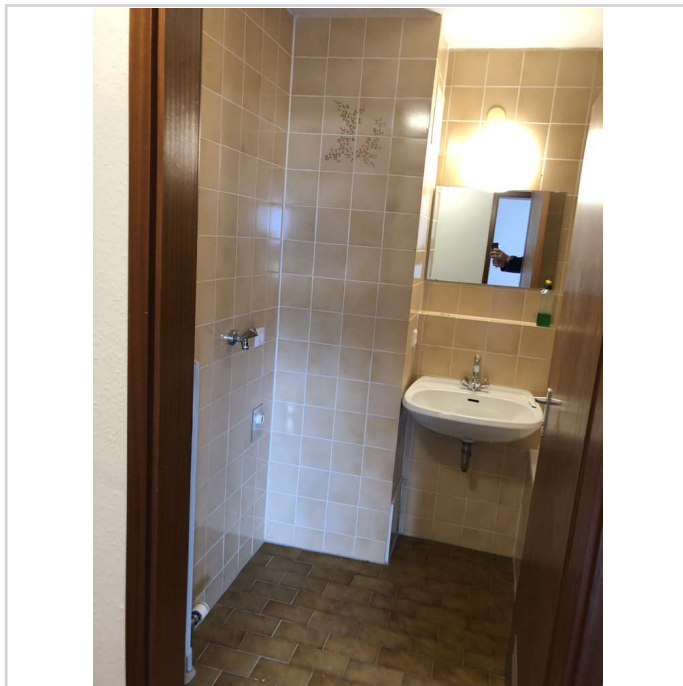


Konrad-Adenauer-Straße 42  
72108 Rottenburg am Neckar

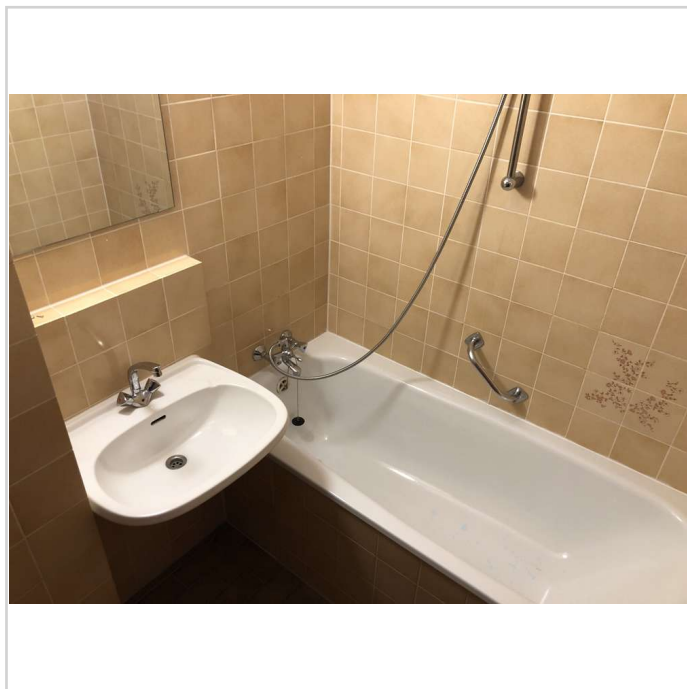
Zimmer: 3,50  
Wohnfläche ca.: 65,50 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 220.000,00 EUR



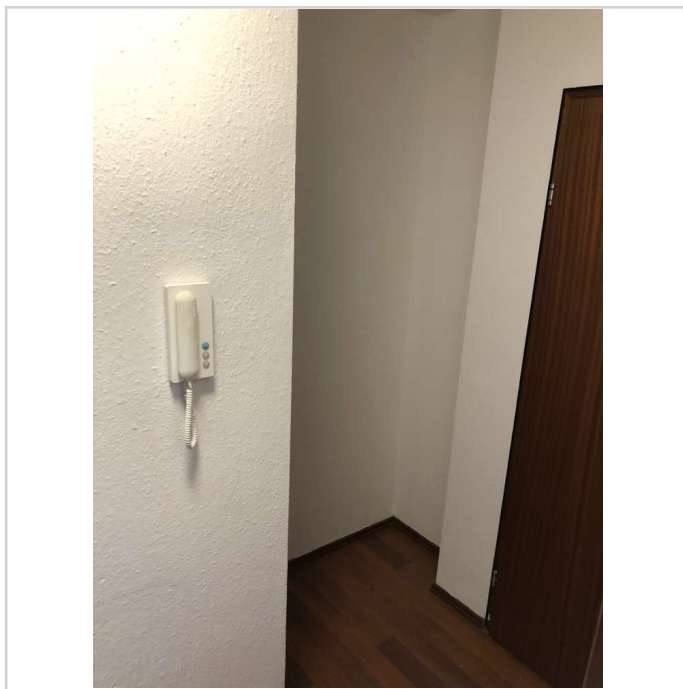
03\_Gäste WC



04\_Zum Bad



05\_Bad



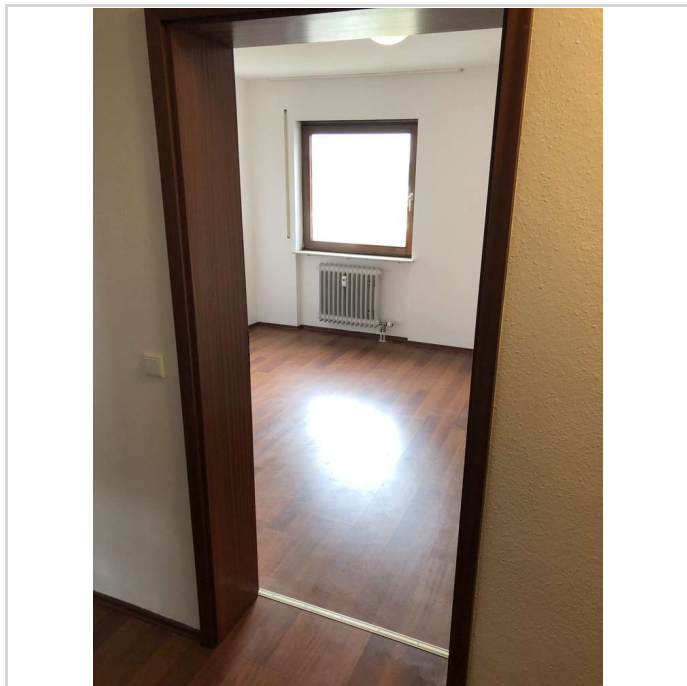
06\_Garderobe

## Rottenburg liegt Ihnen zu Füßen: Stilvolle, modernisierte 3,5-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Balkon

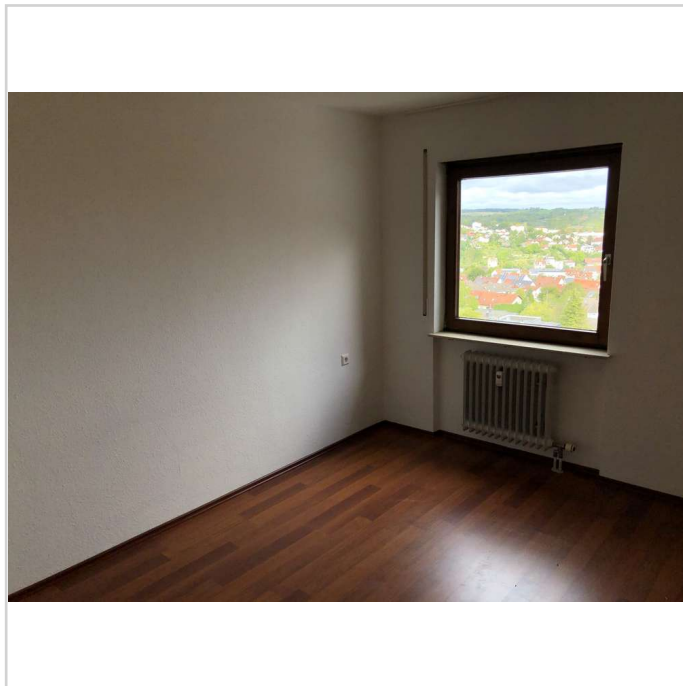


**Konrad-Adenauer-Straße 42**  
72108 Rottenburg am Neckar

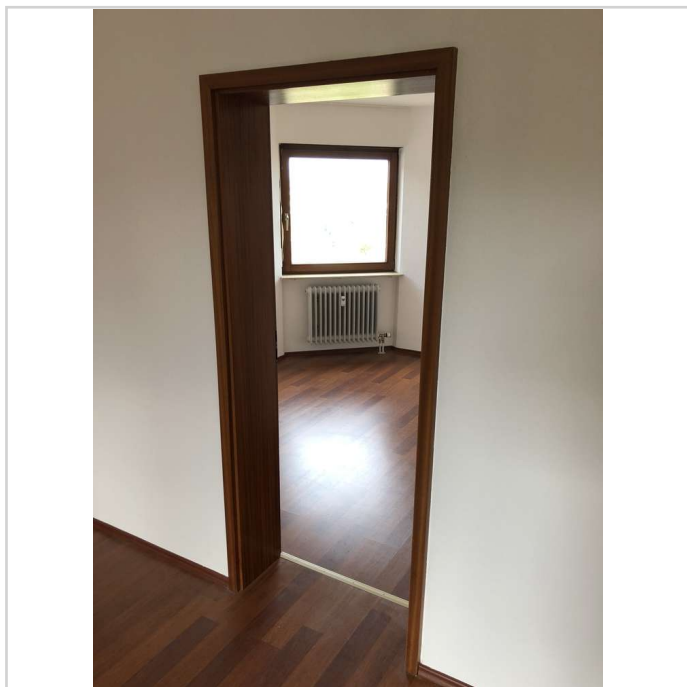
Zimmer: 3,50  
Wohnfläche ca.: 65,50 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 220.000,00 EUR



07\_Zum Elternschlafzimmer



08\_Elternschlafzimmer



09\_Zum Kinderzimmer



10\_Kinderzimmer

## Rottenburg liegt Ihnen zu Füßen: Stilvolle, modernisierte 3,5-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Balkon



**Konrad-Adenauer-Straße 42**  
72108 Rottenburg am Neckar

Zimmer: 3,50  
Wohnfläche ca.: 65,50 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 220.000,00 EUR



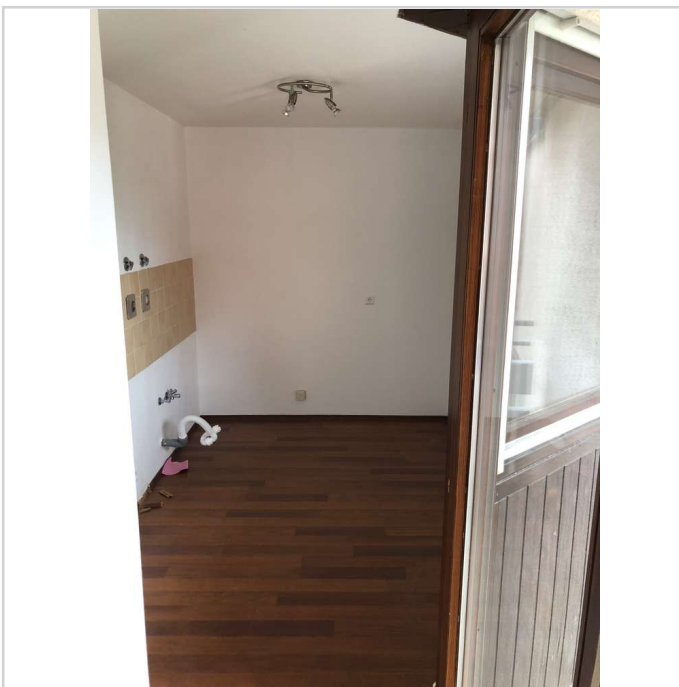
11\_Wohn-Essbereich



12\_Süd-Balkon



13\_Ausblick vom Balkon



14\_Zur Küche

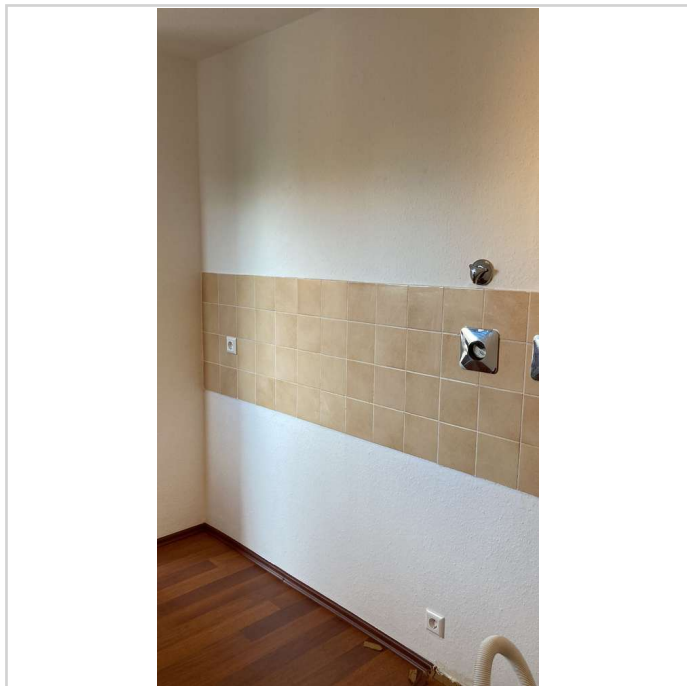
## Rottenburg liegt Ihnen zu Füßen: Stilvolle, modernisierte 3,5-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Balkon



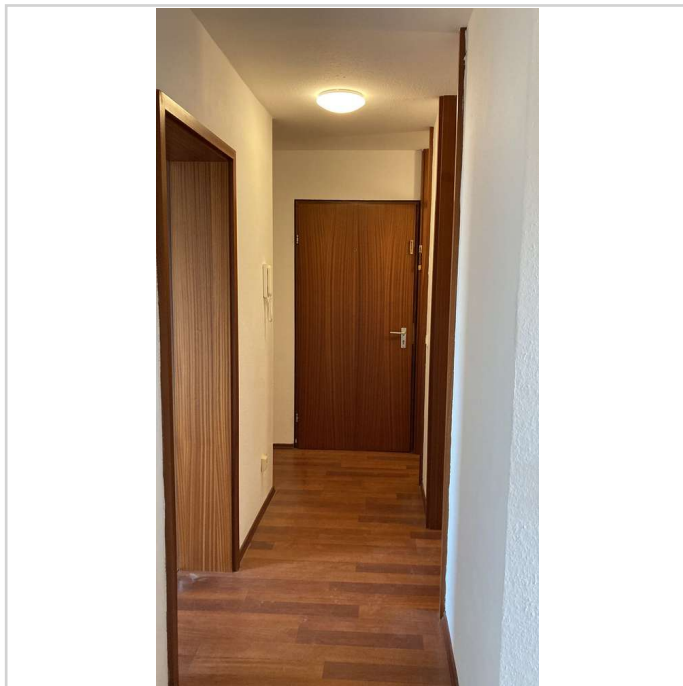
**Konrad-Adenauer-Straße 42**

72108 Rottenburg am Neckar

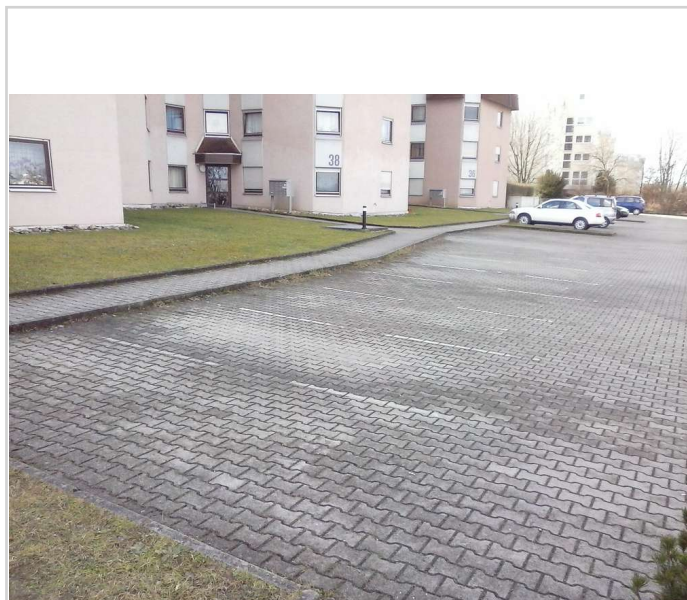
Zimmer: 3,50  
Wohnfläche ca.: 65,50 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 220.000,00 EUR



15\_Küche



16\_Flur



17\_Außenstellplatz



18\_Tiefgarage

## Rottenburg liegt Ihnen zu Füßen: Stilvolle, modernisierte 3,5-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Balkon



### Konrad-Adenauer-Straße 42

72108 Rottenburg am Neckar

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Zimmer:         | 3,50                 |
| Wohnfläche ca.: | 65,50 m <sup>2</sup> |
| Kaufpreis:      | 220.000,00 EUR       |



19\_Ausblick

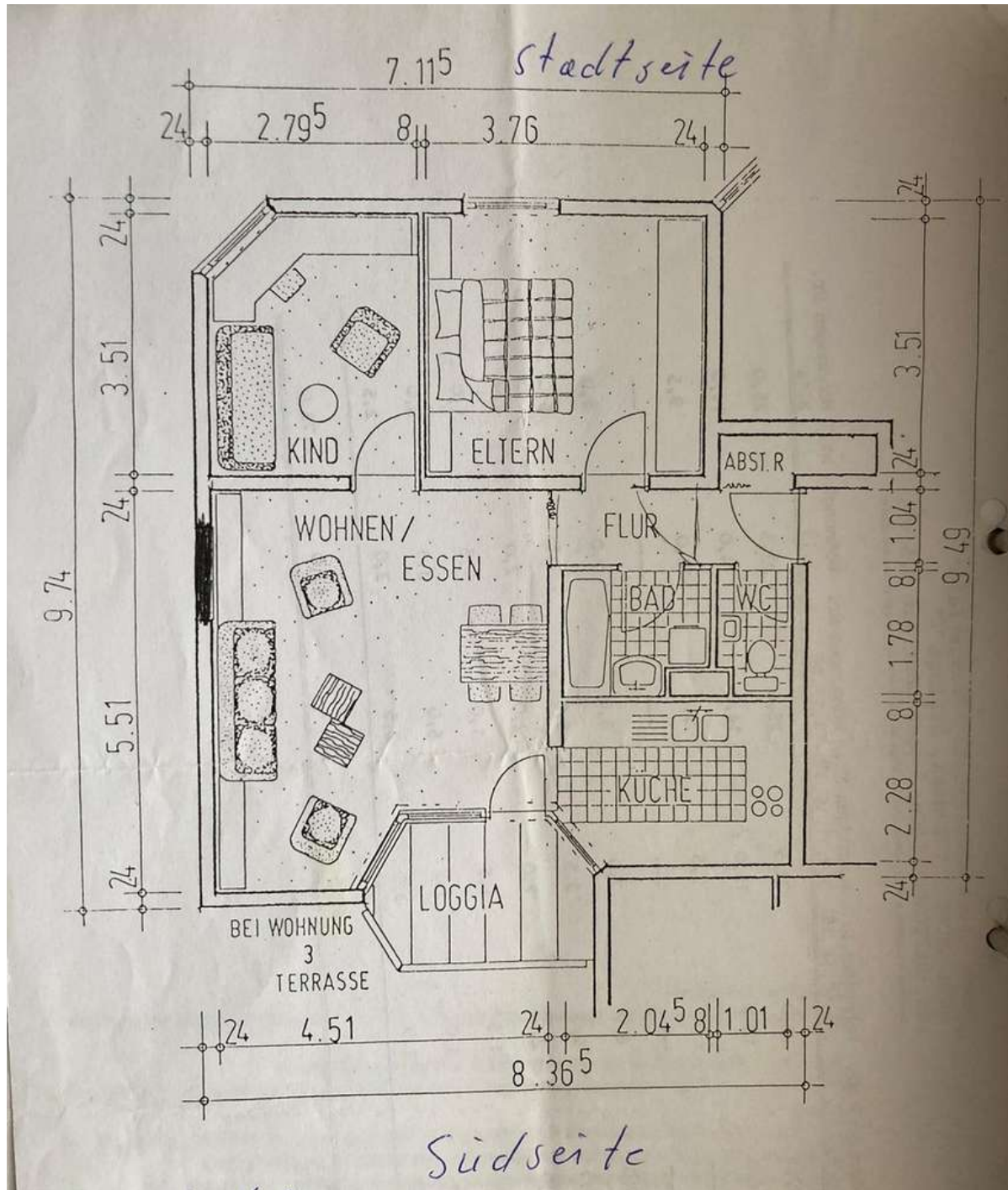
## Rottenburg liegt Ihnen zu Füßen: Stilvolle, modernisierte 3,5-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Balkon



Konrad-Adenauer-Straße 42

72108 Rottenburg am Neckar

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Zimmer:         | 3,50           |
| Wohnfläche ca.: | 65,50 m²       |
| Kaufpreis:      | 220.000,00 EUR |



## Grundriss

## Rottenburg liegt Ihnen zu Füßen: Stilvolle, modernisierte 3,5-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Balkon



Konrad-Adenauer-Straße 42  
72108 Rottenburg am Neckar

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Zimmer:         | 3,50                 |
| Wohnfläche ca.: | 65,50 m <sup>2</sup> |
| Kaufpreis:      | 220.000,00 EUR       |

