

F R E I R A U M F Ü R L E B E N S T R Ä U M E

**merz**   
W O H N B A U



Citywohnen im Herzen von Rottweil – Alte Paketpost.





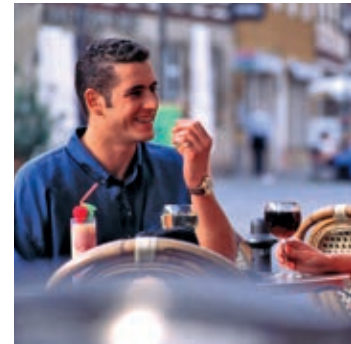




## CITYWOHNEN FÜR JEDE GENERATION

Dieses ausdrucksstarke Stadtdomizil aus zwei Mehrfamilienhäusern in bester Innenstadtlage überzeugt mit viel Charme. Durch die stilvolle Interpretation bildet es im Herzen Rottweils einen echten Hingucker – ohne Protz und Pomp. Ob als Single, Paar, Familie, jung wie alt – die Stadthaus-Zwillinge ermöglichen für jeden Lebensentwurf das passende Wohnen. Die 21 Wohnungen der beiden Häuser beeindrucken dank vieler großen Fenster und den auf optimale Raumnutzung angelegten Grundrissen.





## PURE LEBENSQUALITÄT IM HERZEN VON ROTTWEIL

Rottweil, die älteste Stadt Baden Württembergs ist ein schöner Fleck zum Leben und Arbeiten, ein beliebtes Urlaubsziel und ein ebenso attraktiver Standort für die Wirtschaft. Die idyllische Kleinstadt, zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb am Neckar bietet neben einer großen Auswahl an Kunstgalerien und Kulturangeboten ein vielfältiges Einzelhandelsangebot sowie gastronomische Leckerbissen. Nur wenige Gehminuten entfernt vom Stadtdomizil liegt die Lebensader der Stadt: Geschäfte, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Bushaltestellen und Grünanlagen sind fußläufig erreichbar.



CULINARA



Nägelesgrabenstraße



Schlachthausstraße

Hintere Höllgasse

2 Gehminuten



Höllgasse

Rathausgasse

Hauptstraße

SCHWARZES TOR

Blumengasse

Waldtorstraße

Lorenzgasse

Engelgasse

Friedrichsplatz

Kaufhausgasse

Hochrücktorstraße

Johannesgasse

Stuttgart

Freiburg

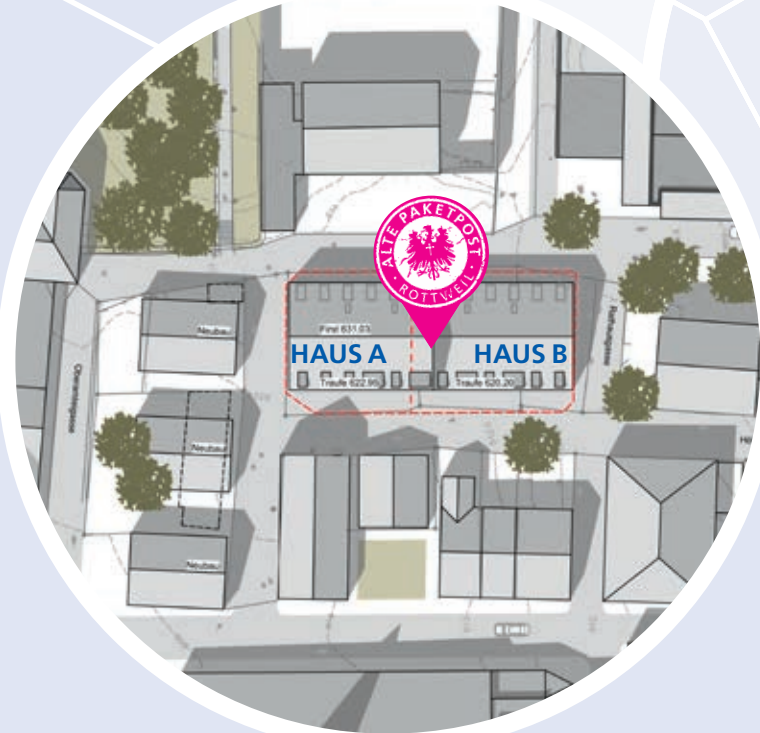
Rottweil

Ulm

Tuttlingen

Singen

Zürich



Stadtgrabenstraße

Bahnhofstraße







Haus A & B (unverbindliche Visualisierung)



Haus B (unverbindliche Visualisierung)



## TRADITION TRIFFT MODERNE

Auf dem Gelände der „Alten Paketpost“ entstehen in zwei architektonisch ansprechenden Häusern 21 komfortable Wohnungen. Sie beeindrucken dank vieler großen Fenster und den auf optimale Raumnutzung angelegten Grundrissen. Bei der Planung wurde bewusst auf eine ausgewogene Durchmischung der Wohnungsgrößen geachtet, so dass die Stadtwohnungen gleichermaßen ein ideales Zuhause für Singles, Paare und Familien mit ein oder zwei Kindern bietet. Hinzu kommt die altersgerechte Planung, welche den stufenlosen Wohnungszugang durch einen Aufzug von der Tiefgarage bis zu den Wohnungen sicherstellt. So lässt sich Ihr neues Zuhause auch noch im fortgeschrittenen Alter in vollen Zügen genießen.





## MEHR WOHNKOMFORT, WENIGER BARRIEREN

Wählen Sie die Unabhängigkeit und den Komfort einer eigenen großzügig geschnittenen Wohnung. Es stehen Ihnen ein bis vier Zimmer Wohnungen mit Wohnflächen von 45 bis 129 m<sup>2</sup> zur Auswahl. Bodentiefe Fenster sorgen für beste Aussichten und lichtdurchflutete Räume. Die helle Großzügigkeit der offenen Grundrisse, edle Bäder und barrierefreie Zugänge schaffen einen hohen Komfort von der Tiefgarage bis zum Dach. Die Symbiose aus modernem Wohnbau und historischer Innenstadt trägt zu der Lebensqualität bei, die sich Bewohner heute wünschen.





Haus A & B  
(unverbindliche  
Visualisierung)



Haus A & B (unverbindliche Visualisierung)

# DETAILS IM ÜBERBLICK

## LAGE

---

Mitten in der Innenstadt

---

Verkehrsberuhigte Wohnlage

---

Alle Einkaufsmöglichkeiten gleich um die Ecke

---

Stadtbusverbindung im Halbstunden-Takt

---

## KONZEPTION

---

2 Stadthäuser mit 21 komfortablen Wohnungen

---

Barrierefreie Zugänge

---

Attraktive, moderne Architektur, 4 Galeriewohnungen

---

Komfortable 2-, 3- und 4 Zimmer Wohnungen  
mit Wohnflächen von ca. 45 bis 129 m<sup>2</sup>

---

Jede Wohnung mit sonniger Loggia

---

21 Tiefgaragenstellplätze mit Lift

---

Aufzüge von der Tiefgarage zu den Galeriewohnungen

---

Hausmeisterservice

---

## AUSSTATTUNG

---

Echtholzparkett

---

Stilvolle Sanitärausstattung mit bodenebenen Duschen

---

In jeder Wohnung befindet sich ein Abstellraum

---

Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum

---

## ENERGIE

---

Erhöhter Wärmeschutz für Energiekostensparnis  
KfW 55-Standard wird angestrebt

---







FREIRAUM FÜR  
LEBENSTRÄUME



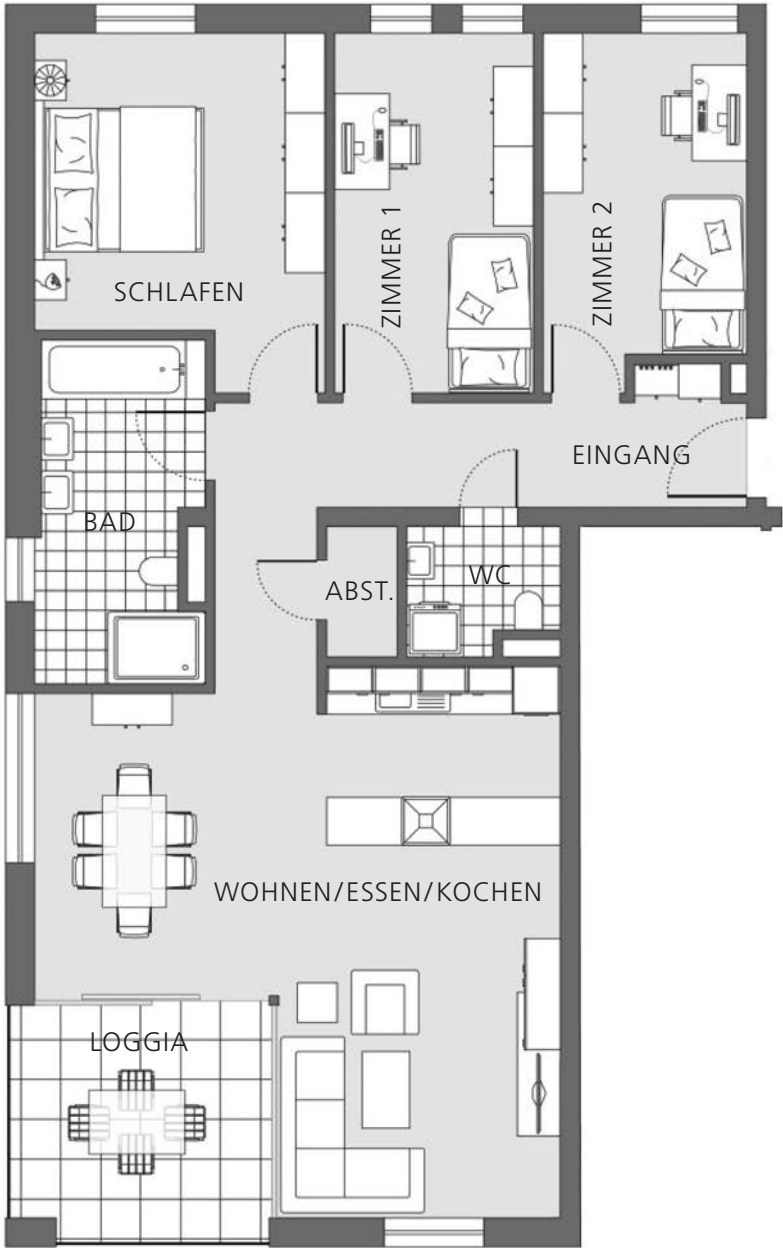
	HAUS A			HAUS B		
4. OG	<b>WHG. 19</b> (GALERIEW.) 129,5 m <sup>2</sup> / 4 Zi.	<b>WHG. 20</b> 45,4 m <sup>2</sup> / 2 Zi.	<b>WHG. 21</b> (GALERIEW.) 111,6 m <sup>2</sup> / 4 Zi.			
3. OG	<b>WHG. 13</b> 104,5 m <sup>2</sup> / 4 Zi.	<b>WHG. 14</b> 52,5 m <sup>2</sup> / 2 Zi.	<b>WHG. 15</b> 90,6 m <sup>2</sup> / 3 Zi.	<b>WHG. 16</b> (GALERIEW.) 110,5 m <sup>2</sup> / 4 Zi.	<b>WHG. 17</b> 45,4 m <sup>2</sup> / 2 Zi.	<b>WHG. 18</b> (GALERIEW.) 129,5 m <sup>2</sup> / 4 Zi.
2. OG	<b>WHG. 07</b> 102,3 m <sup>2</sup> / 4 Zi.	<b>WHG. 08</b> 52,5 m <sup>2</sup> / 2 Zi.	<b>WHG. 09</b> 90,6 m <sup>2</sup> / 3 Zi.	<b>WHG. 10</b> 90,6 m <sup>2</sup> / 3 Zi.	<b>WHG. 11</b> 52,5 m <sup>2</sup> / 2 Zi.	<b>WHG. 12</b> 104,5 m <sup>2</sup> / 4 Zi.
1. OG	<b>WHG. 01</b> 102,5 m <sup>2</sup> / 4 Zi.	<b>WHG. 02</b> 52,5 m <sup>2</sup> / 2 Zi.	<b>WHG. 03</b> 90,8 m <sup>2</sup> / 3 Zi.	<b>WHG. 04</b> 90,8 m <sup>2</sup> / 3 Zi.	<b>WHG. 05</b> 52,5 m <sup>2</sup> / 2 Zi.	<b>WHG. 06</b> 102,3 m <sup>2</sup> / 4 Zi.

■ = Ähnliche Grundrisse Alle m<sup>2</sup>-Angaben sind ca. Angaben



# HAUS A / 1. OG

## Wohnung 1 4 Zimmer Wohnung



Wohnen/Essen/Kochen	35.82 m <sup>2</sup>
Schlafen	14.66 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11.28 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10.73 m <sup>2</sup>
Eingang	12.18 m <sup>2</sup>
Bad	8.57 m <sup>2</sup>
WC	2.87 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1.48 m <sup>2</sup>
Loggia (9.81 m <sup>2</sup> x 1/2)	4.90 m <sup>2</sup>

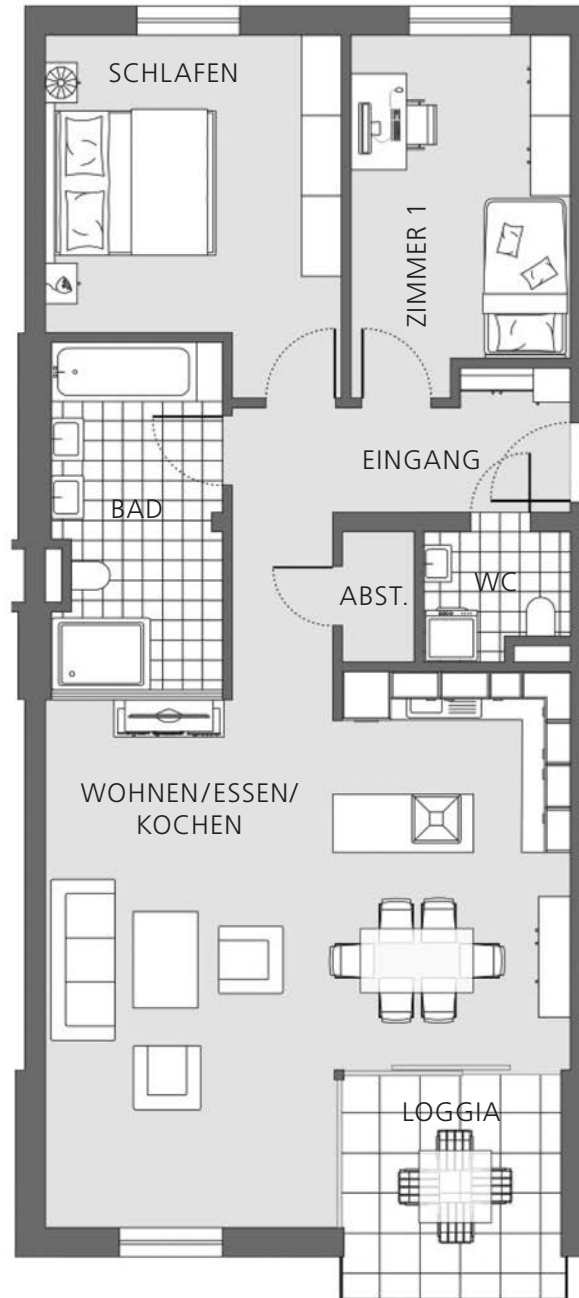
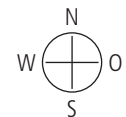
**Gesamtwohnfläche** 102.50 m<sup>2</sup>

	HAUS A			HAUS B		
4. OG	<b>WHG. 19</b> (GALERIEW.) 129,5 m <sup>2</sup> / 4 Zi.	<b>WHG. 20</b> 45,4 m <sup>2</sup> / 2 Zi.	<b>WHG. 21</b> (GALERIEW.) 111,6 m <sup>2</sup> / 4 Zi.			
3. OG	<b>WHG. 13</b> 104,5 m <sup>2</sup> / 4 Zi.	<b>WHG. 14</b> 52,5 m <sup>2</sup> / 2 Zi.	<b>WHG. 15</b> 90,6 m <sup>2</sup> / 3 Zi.	<b>WHG. 16</b> (GALERIEW.) 110,5 m <sup>2</sup> / 4 Zi.	<b>WHG. 17</b> 45,4 m <sup>2</sup> / 2 Zi.	<b>WHG. 18</b> (GALERIEW.) 129,5 m <sup>2</sup> / 4 Zi.
2. OG	<b>WHG. 07</b> 102,3 m <sup>2</sup> / 4 Zi.	<b>WHG. 08</b> 52,5 m <sup>2</sup> / 2 Zi.	<b>WHG. 09</b> 90,6 m <sup>2</sup> / 3 Zi.	<b>WHG. 10</b> 90,6 m <sup>2</sup> / 3 Zi.	<b>WHG. 11</b> 52,5 m <sup>2</sup> / 2 Zi.	<b>WHG. 12</b> 104,5 m <sup>2</sup> / 4 Zi.
1. OG	<b>WHG. 01</b> 102,5 m <sup>2</sup> / 4 Zi.	<b>WHG. 02</b> 52,5 m <sup>2</sup> / 2 Zi.	<b>WHG. 03</b> 90,8 m <sup>2</sup> / 3 Zi.	<b>WHG. 04</b> 90,8 m <sup>2</sup> / 3 Zi.	<b>WHG. 05</b> 52,5 m <sup>2</sup> / 2 Zi.	<b>WHG. 06</b> 102,3 m <sup>2</sup> / 4 Zi.

■ = Ähnliche Grundrisse Alle m<sup>2</sup>-Angaben sind ca. Angaben







## HAUS B / 1. OG

### Wohnung 4

### 3 Zimmer Wohnung

Wohnen/Essen/Kochen	38.08 m <sup>2</sup>
Schlafen	15.12 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11.54 m <sup>2</sup>
Eingang	9.05 m <sup>2</sup>
Bad	9.11 m <sup>2</sup>
WC	2.76 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1.48 m <sup>2</sup>
Loggia (7.22 m <sup>2</sup> x 1/2)	3.61 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>90.75 m<sup>2</sup></b>

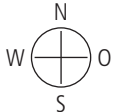
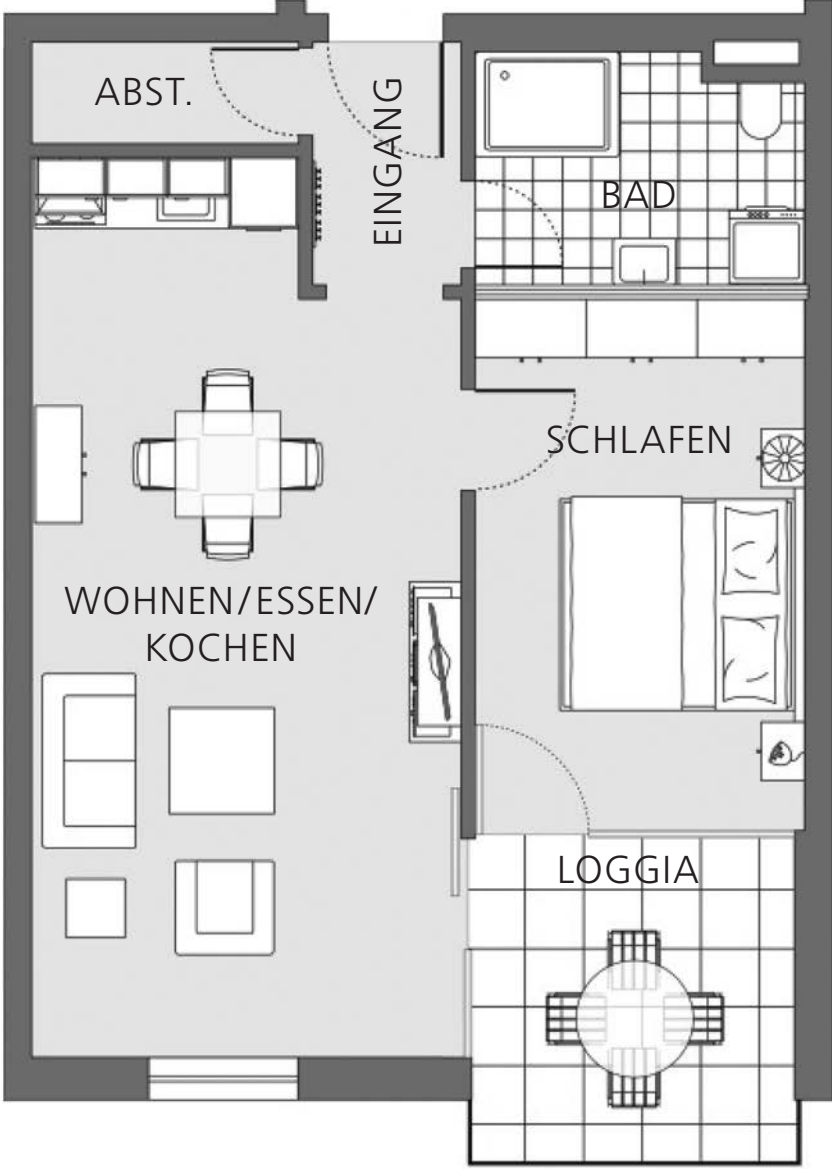
	HAUS A			HAUS B		
4. OG	<b>WHG. 19</b> (GALERIEW.) 129,5 m <sup>2</sup> / 4 Zi.	<b>WHG. 20</b> 45,4 m <sup>2</sup> / 2 Zi.	<b>WHG. 21</b> (GALERIEW.) 111,6 m <sup>2</sup> / 4 Zi.			
3. OG	<b>WHG. 13</b> 104,5 m <sup>2</sup> / 4 Zi.	<b>WHG. 14</b> 52,5 m <sup>2</sup> / 2 Zi.	<b>WHG. 15</b> 90,6 m <sup>2</sup> / 3 Zi.	<b>WHG. 16</b> (GALERIEW.) 110,5 m <sup>2</sup> / 4 Zi.	<b>WHG. 17</b> 45,4 m <sup>2</sup> / 2 Zi.	<b>WHG. 18</b> (GALERIEW.) 129,5 m <sup>2</sup> / 4 Zi.
2. OG	<b>WHG. 07</b> 102,3 m <sup>2</sup> / 4 Zi.	<b>WHG. 08</b> 52,5 m <sup>2</sup> / 2 Zi.	<b>WHG. 09</b> 90,6 m <sup>2</sup> / 3 Zi.	<b>WHG. 10</b> 90,6 m <sup>2</sup> / 3 Zi.	<b>WHG. 11</b> 52,5 m <sup>2</sup> / 2 Zi.	<b>WHG. 12</b> 104,5 m <sup>2</sup> / 4 Zi.
1. OG	<b>WHG. 01</b> 102,5 m <sup>2</sup> / 4 Zi.	<b>WHG. 02</b> 52,5 m <sup>2</sup> / 2 Zi.	<b>WHG. 03</b> 90,8 m <sup>2</sup> / 3 Zi.	<b>WHG. 04</b> 90,8 m <sup>2</sup> / 3 Zi.	<b>WHG. 05</b> 52,5 m <sup>2</sup> / 2 Zi.	<b>WHG. 06</b> 102,3 m <sup>2</sup> / 4 Zi.

■ = Ähnliche Grundrisse Alle m<sup>2</sup>-Angaben sind ca. Angaben



# HAUS A / 1. OG

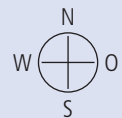
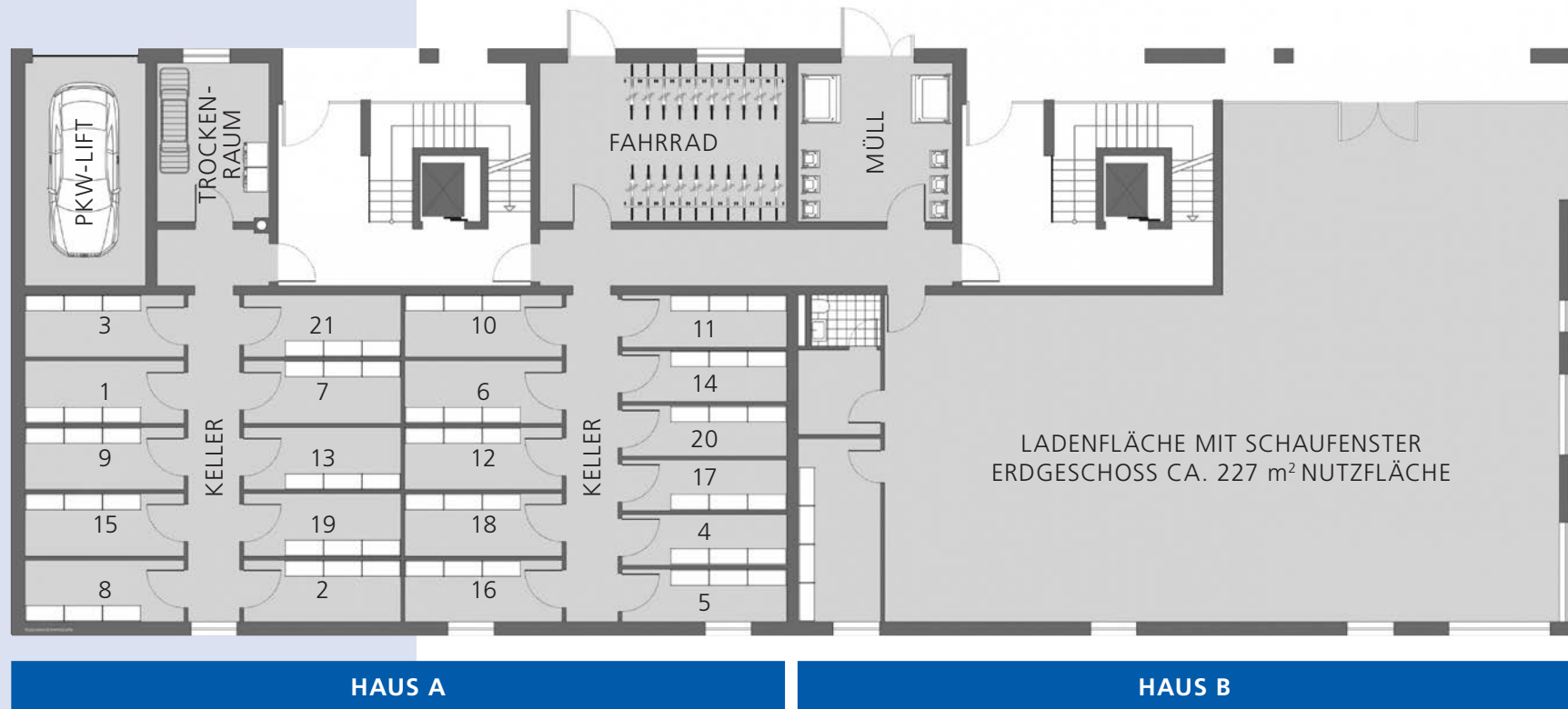
## Wohnung 2 2 Zimmer Wohnung



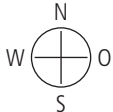
Wohnen/Essen/Kochen	26.05 m <sup>2</sup>
Schlafen	12.74 m <sup>2</sup>
Eingang	2.73 m <sup>2</sup>
Bad	5.47 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1.90 m <sup>2</sup>
Loggia (7.22 m <sup>2</sup> x ½)	3.61 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>52.50 m<sup>2</sup></b>



# Keller



# Tiefgarage



F R E I R A U M F Ü R L E B E N S T R Ä U M E

WILLKOMMEN ZU HAUSE IN ROTTWEIL – ☎ 07 41/1 74 88-0

**Bauherr**



**Bernhard Merz Wohnbau GmbH**  
Marxstraße 6 · 78628 Rottweil

**Provisionsfreier Vertrieb**



**Bernhard Merz Immobilien GmbH**  
Marxstraße 6 · 78628 Rottweil

**Fon** 07 41/1 74 88-0  
**Fax** 07 41/1 74 88-30  
info@merz-immobilien.de



**Prospektvorbehalt** Dieser Prospekt enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann. Die farbigen Abbildungen (Visualisierungen) der Häuser sind als künstlerische Illustration zu verstehen. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für die Art und den Umfang der Ausführungen sind allein die beurkundeten Kaufverträge nebst Anlagen (Baubeschreibung, Lageplan etc.) verbindlich. Die in den Plänen dargestellte Möblierung stellt nur einen Einrichtungsvorschlag dar und ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstands. Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung maßgebend.