

# Exposé

## Wohnen in Rottweil

**Baugrundstück erschlossen, mit vorhandener großen  
Garage u. kleiner Werkstatt**



Objekt-Nr. OM-427509

**Wohnen**

Verkauf: **90.000 €**

Leo-Sandel-Straße 5  
78628 Rottweil  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Grundstücksfläche	297,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

Übernahme	sofort
-----------	--------

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erschlossenes Baugrundstück mit großer Garage, viel Stauraum und einer kleinen Werkstatt.

Das Alter des Gebäudes ist unbekannt, laut Auskunft der Stadt Rottweil steht es aber nicht unter Denkmalschutz. Es wurde aber immer wieder saniert.

Das komplette Dachgebälk wurde vor etlichen Jahren von einer Fachfirma komplett erneuert und mit Biberschwanzziegeln eingedeckt.

Im Jahre 2025 wurde im Zuge von Straßensanierungsmaßnahmen ein Abwasserschacht auf dem Grundstück gesetzt. Ebenso wurden die Leitungen für Strom, Gas und Wasser direkt vor dem Gebäude in den Boden gelegt. (Strom aktuell, über Verlängerungskabel vom Nachbarn).

Aus diesem Grund könnte das Gebäude auch für Wohnzwecke ausgebaut werden. Dazu ist ein Architekt notwendig und eine schriftliche Bauvoranfrage beim Bauamt!

Bei Abriss könnte das Grundstück natürlich auch mit einem neuen Wohnhaus bebaut werden.

Eine gute Alternative wäre ein Tiny House oder Modul Haus und das vorhandene Gebäude als Garage mit viel Stauraum zu nutzen. Auch dazu ist eine schriftliche Bauvoranfrage mit maßstabsgetreuer Skizze erforderlich!

Laut Bauamt wäre mit Befreiung eine Bebauung mit ca. 50-65 m<sup>2</sup> Grundfläche möglich, mit 2 Vollgeschossen.

Alle neuen Leitungspläne sind vorhanden.

Bitte beachten: Die Fotos wurden teilweise mit Weitwinklereinstellung aufgenommen, die Maße sind in den Plänen eingetragen.

## Sonstiges

Laut Bausachverständiger ist das Grundstück mit Gebäude 100.000 € Wert.

Wenn Ihnen der Preis zu hoch ist, können Sie gerne ein Angebot abgeben!

## Lage

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, (Lebensmittelgeschäft in 100 m), Schulen, Kindergarten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil selbst oder im nahegelegenen Rottweil schnell erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut (Bushaltestelle in 50 m) und auch die Wege in die Innenstadt oder zu den umliegenden Gemeinden sind kurz.

Die naturnahe Lage bietet zudem einen hohen Freizeitwert: Spazier- und Wanderwege, Wälder und Naherholungsflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig profitiert der Standort von der Nähe zur A81, wodurch die Region Stuttgart sowie der Bodenseeraum bequem erreichbar sind.

Insgesamt verbindet die Lage ruhiges Wohnen, gute Infrastruktur und eine attraktive Umgebung – ideal für alle, die Wert auf Lebensqualität und ein entspanntes Wohnumfeld legen.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Garage

# Exposé - Galerie



Garage



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Werkstatt

# Exposé - Galerie

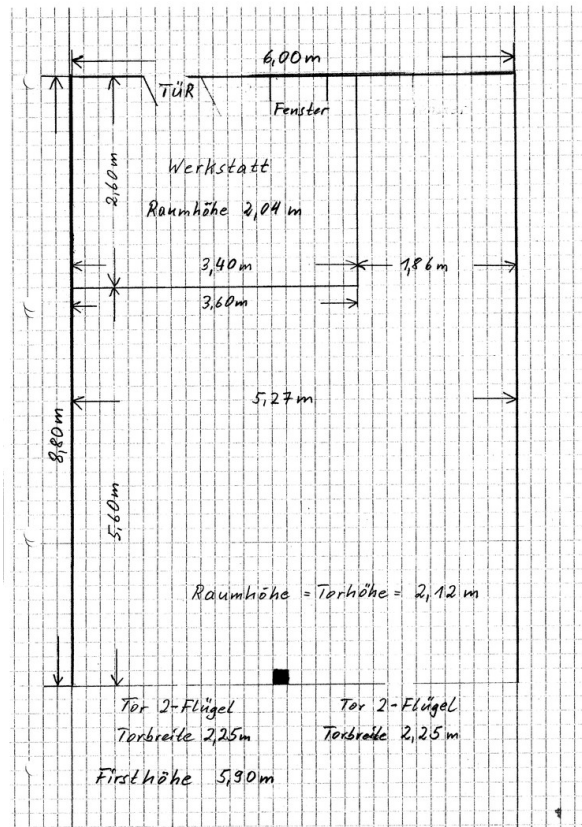


Werkstatt

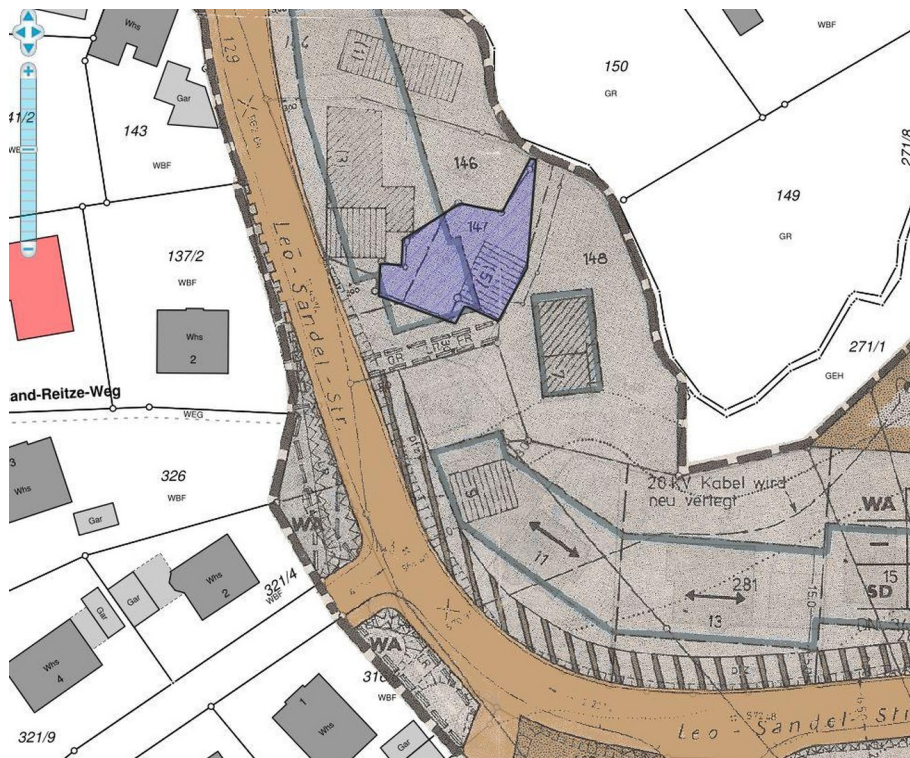


Werkstatt

# Exposé - Galerie

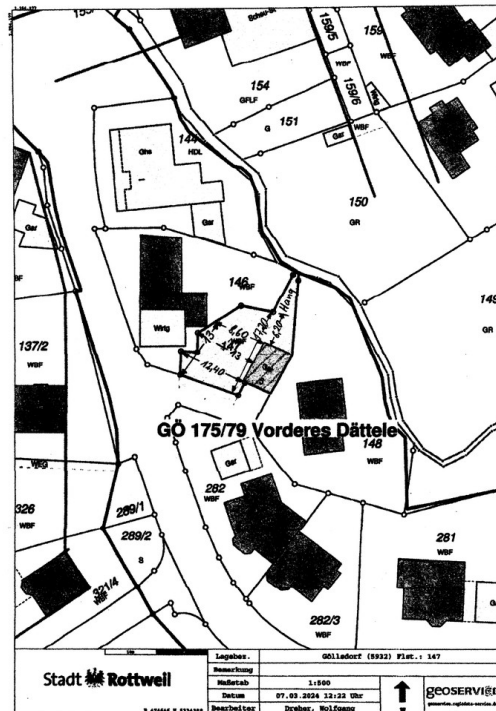


Grundriss



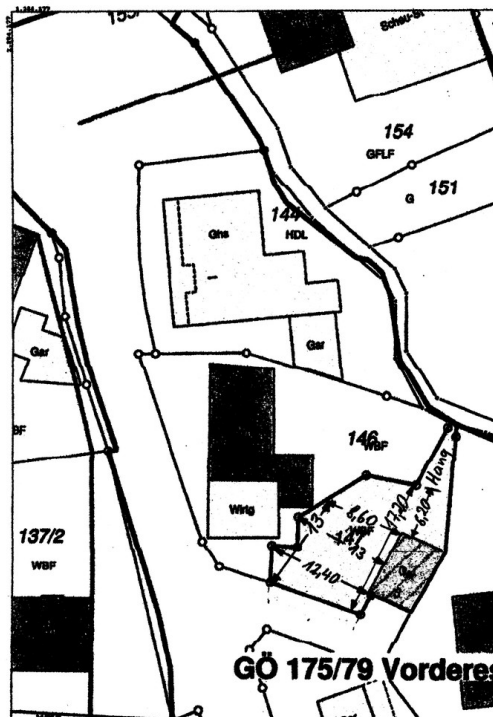
Bebauungsplan

# Exposé - Galerie



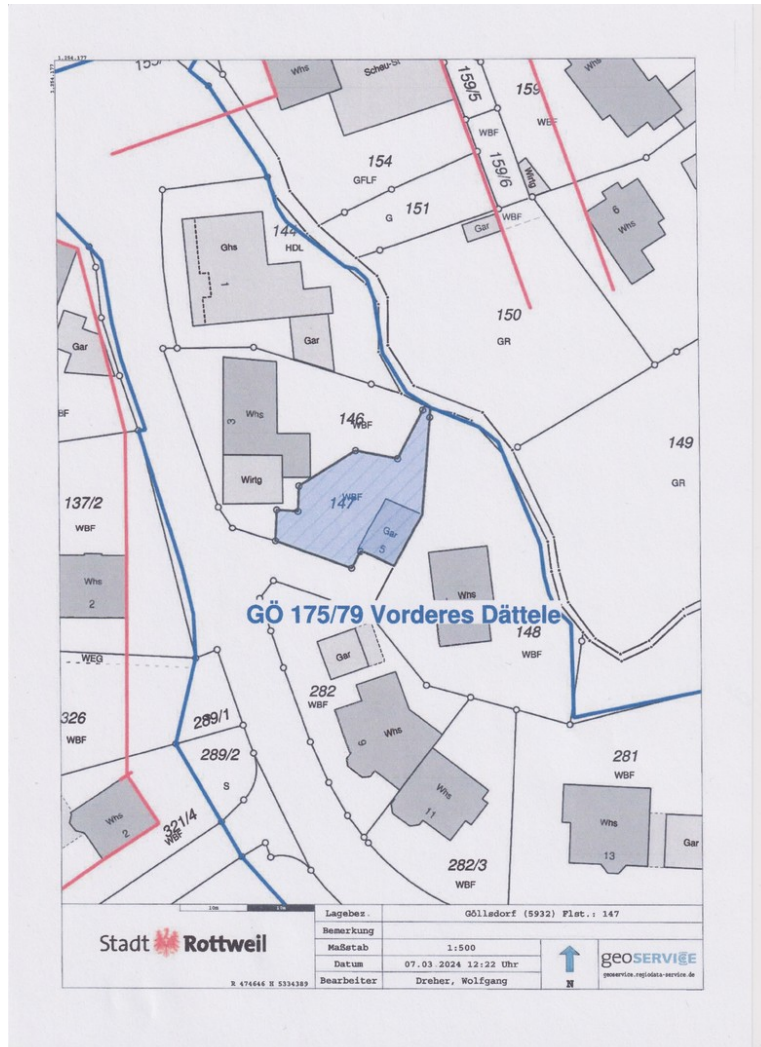
*Dachrinne Haus Nr 3 bis Garagenmauer 14,80 m*

Lageplan mit Maßen



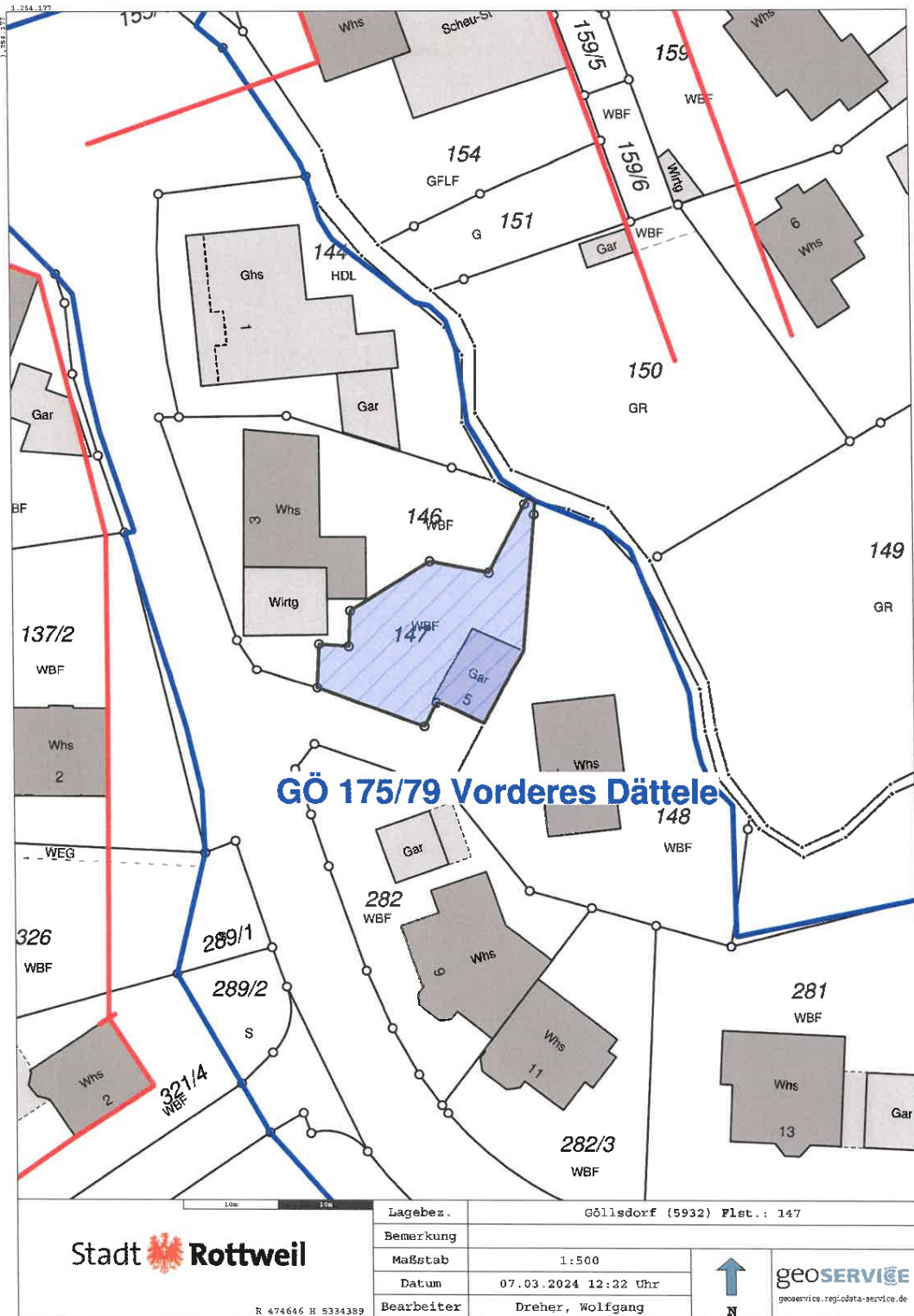
Lageplan mit Maßen vergrößert

# Exposé - Galerie



Lageplan farbig



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse



 R 474643 H 5334382	Lagebez.	Göllsdorf Leo-Sandel-Straße Flst.: 147	 geoservice <small>geoservice.rojtodeta-service.de</small>
	Bemerkung	Übersichtsplan, G8 175-79 Vorderes Dättele	
	Maßstab	1:500	
	Datum	08.03.2024 14:20 Uhr	
	Bearbeiter	Rottweiler, Cornelia	

# Exposé - Grundrisse

