



Unverbindliche Visualisierung

SCHÖNER WOHNEN IN ROTTWEIL

SPITALHÖHE



FREIRAUM FÜR LEBENSTRÄUME

merz 
WOHNBAU

WILLKOMMEN im schönen Rottweil.

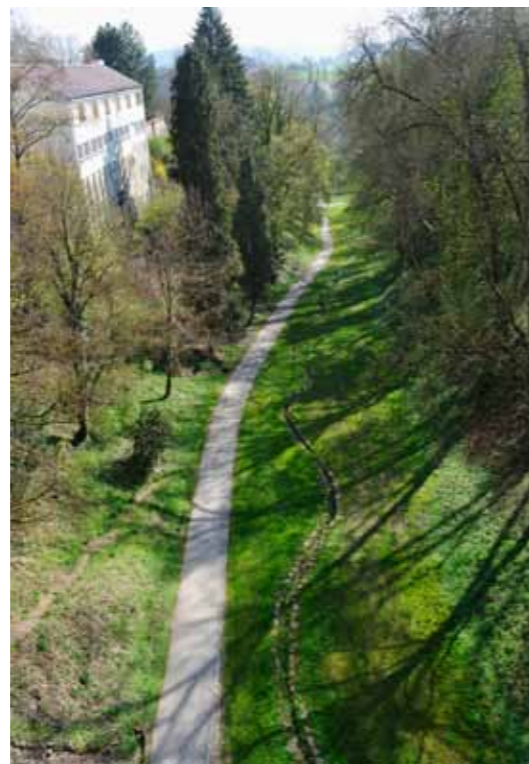
Rottweil ist nicht nur eine attraktive, sondern auch eine junge, dynamische Stadt. Sie bietet ihren Bewohnern hervorragende Möglichkeiten der persönlichen und beruflichen Entfaltung, Kultur, Sport und eine besondere Lebensqualität. Die stetige Zunahme der Einwohnerzahl unterstreicht dies.

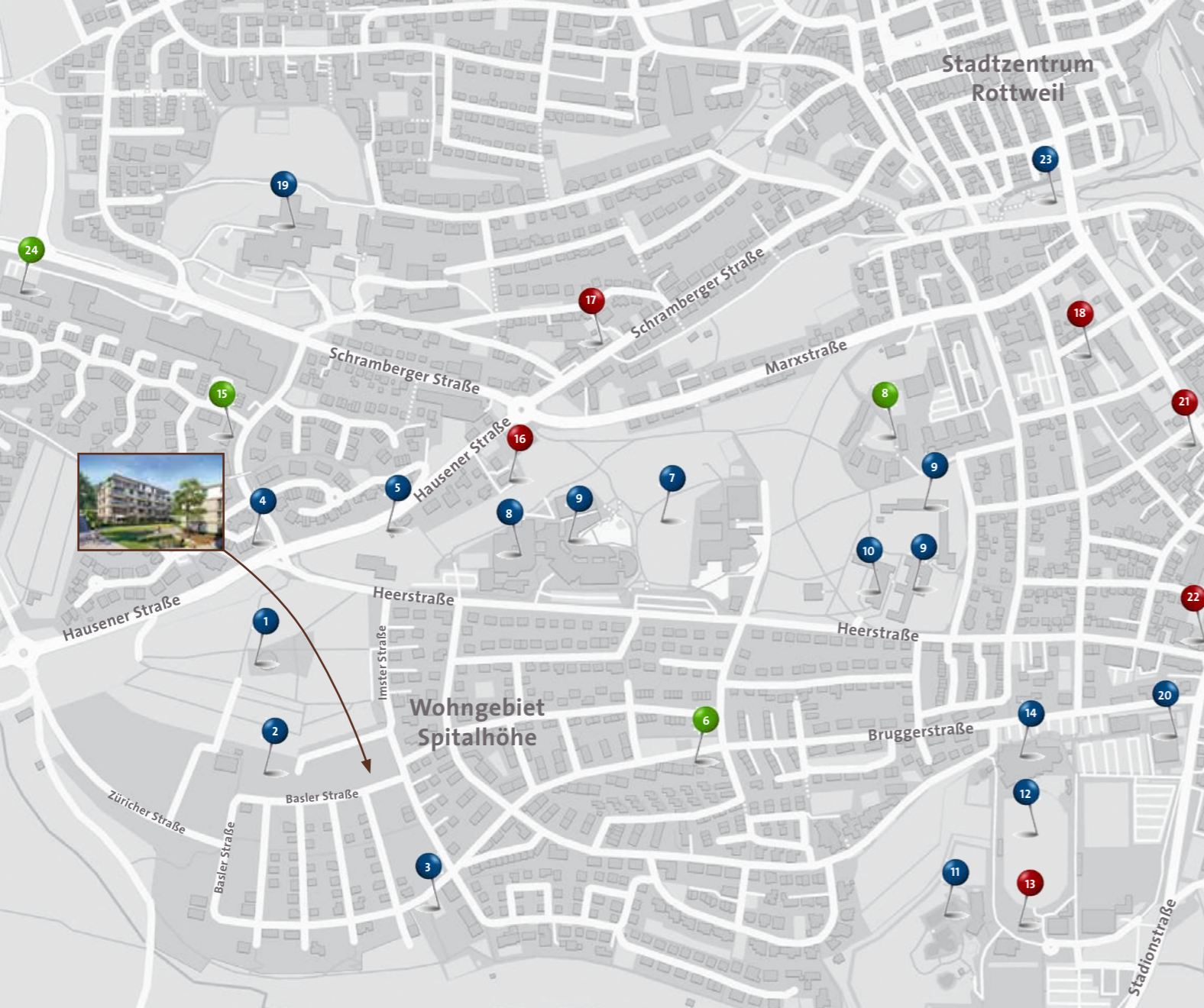
Der historische Stadtkern Rottweils in seinem heutigen Erscheinungsbild ist geprägt von spätmittelalterlichen Fassaden mit Erkern und Stechschildern. Form und Anordnung der Gebäude gehen im Wesentlichen auf die Zeit der Staufer zurück, die die Stadt an ihrem heutigen Standort errichteten.

So prägen Geschichte und mittelalterliches Stadtbild die älteste Stadt Baden-Württembergs wie kaum eine andere in der Region. Im Bewusstsein ihrer historischen Wurzeln hat sich aber auch eine moderne Stadt mit großer Lebendigkeit und Lebensfreude entwickelt. Insbesondere im kulturellen Bereich hat Rottweil viel zu bieten. Musik, Kunst, Literatur oder Theater, für jeden ist etwas dabei.

Eingebettet in eine intakte und wunderschöne Landschaft zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb bieten Rottweil und seine Umgebung einen sehr großen Naherholungswert – im Sommer wie im Winter.

Einen wichtigen Beitrag zum gesellschaftlichen Leben und zur Freizeitgestaltung leisten auch die mehr als 200 Rottweiler Vereine. Ob im sportlichen, kulturellen oder sozialen Bereich – die Aktivitäten der Vereine bilden eine tragende Säule des öffentlichen Lebens.





MIT AUSSICHT

Modernes, stilvolles Wohnen in verkehrsberuhigter Stadtrandlage.

Natur pur mit einer herrlichen Aussicht, viel Grün nahe der Innenstadt.

Von Ihrem neuen Zuhause im neuen, attraktiven Baugebiet Spitalhöhe erreichen Sie bequem alle Geschäfte und öffentliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf: Supermarkt und Fachgeschäfte in der Innenstadt, Ärzte, Apotheken, Schulzentrum und Behörden. Rottweil verfügt über viele Sport- und Freizeitanlagen, ein Freibad sowie das „Spaß- und Erholungsbad“ Aquasol. Schulzentrum und Kindergarten befinden sich vor Ort. Mit dem Stadtbus – die Haltestelle ist in unmittelbarer Nähe – kommen Sie im Halbstunden-Takt auch in die Teilgemeinden, auf die Saline oder zum Bahnhof. Von dort erreichen Sie Stuttgart oder Zürich in einer guten Stunde.



- | | | | |
|-------------------|----------------|-----------------|---------------------|
| 1 Wasserturm | 7 Stadtpark | 13 Pizzeria | 19 Kreiskrankenhaus |
| 2 Kindergarten | 8 Berufsschule | 14 Wasserpark | 20 Stadthalle |
| 3 Spielplatz | 9 Gymnasium | 15 Landbäckerei | 21 Café |
| 4 Kindergarten | 10 Realschule | 16 Trattoria | 22 Restaurant |
| 5 Berufsschule | 11 Freibad | 17 Café/Bar | 23 Stadtgrabenpark |
| 6 Bäcker/Konditor | 12 Stadion | 18 Markthalle | 24 Supermarkt |



GEFÜHL DER GROSSZÜGIGKEIT.

Ob Erdgeschoss Wohnung mit überdachter Terrasse und Privatgarten, eine aussichtsreiche Penthouse-Wohnung mit weitläufiger Dachterrasse oder eine Geschosswohnung mit überdachtem Balkon als zusätzliches

Zimmer in den Sommermonaten – alle Wohnungen in der Anlage Spitalhöhe bieten Ihnen einen stilvollen, modernen Lebensraum in einem modernen Neubau mit einer eindrucksvollen Raumhöhe von 2,61 m.



Haus B, unverbindliche Visualisierung

DEFINITION DES UNTERSCHIEDS.

Seit über 30 Jahren steht Merz Wohnbau für geschmackvolle und hochwertige Neubau-Eigentumswohnungen in der Region Oberer Neckar. Nach liebevoller Planung entstehen nun am Wasserturm in Rottweil drei Wohngebäude mit 2- und 3-Zimmer-Eigentumswohnungen. Die stilsichere Aus-

stattung, z.B. mit Fußbodenheizung und Massiv-Holzparkett oder hochwertigem Design-Vinylboden, elektrische Jalousien, sowie der schwellenfreie Zugang über den Aufzug von der Tiefgarage bis in die Wohntage wird auch Sie begeistern!



Blick in ein Wohnzimmer,
unverbindliche Visualisierung

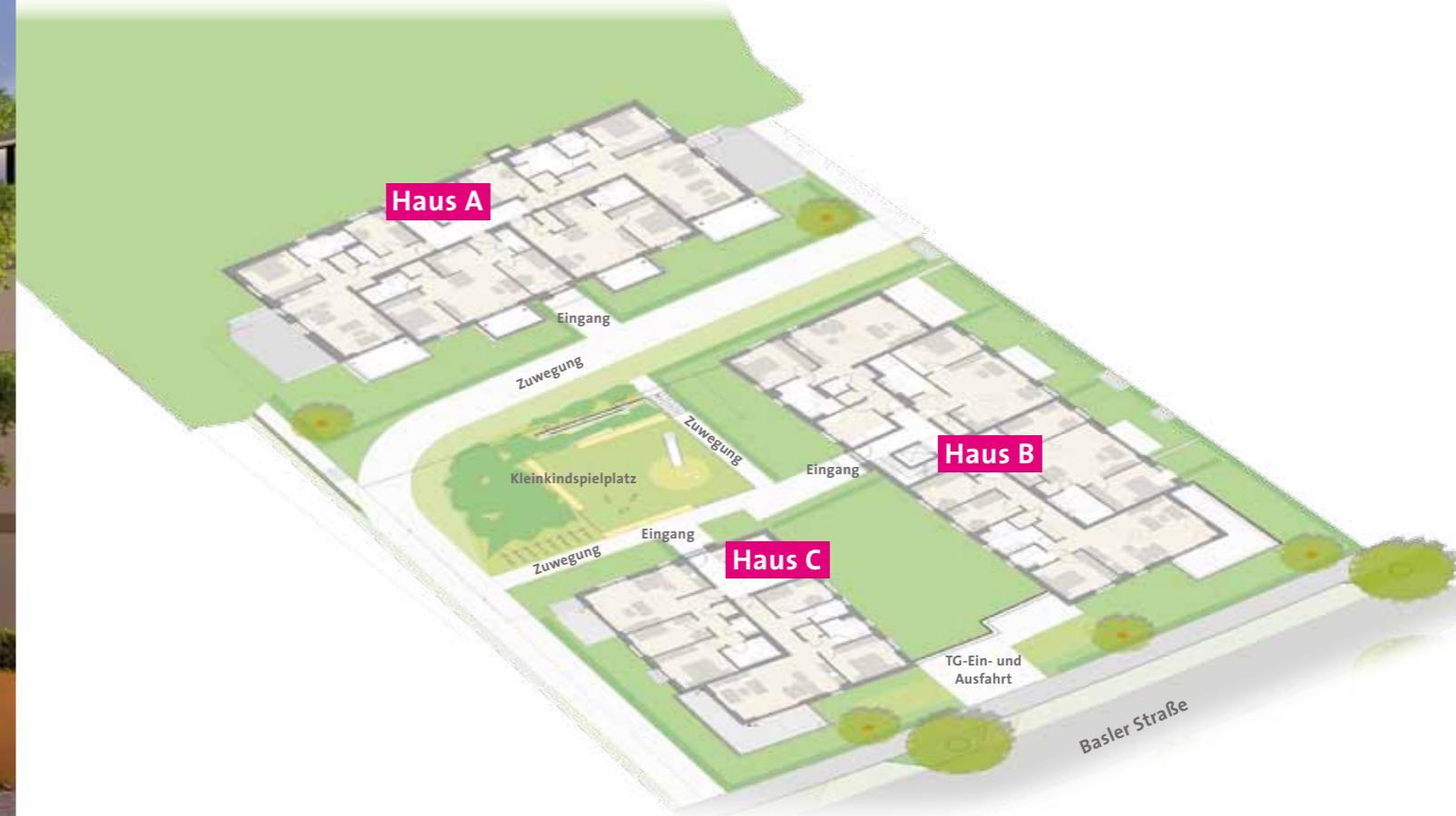


Haus A, unverbindliche Visualisierung

Auf dem großzügigen Grundstück am Wasserturm im Wohngebiet Spitalhöhe entstehen drei modern gestaltete Stadthäuser mit insgesamt 38 Eigentumswohnungen, eingebettet in eine grüne Garten-oase. Die gesamte Anlage wird bepflanzt, alle Wege erhalten ausgesuchte Pflasterungen und Heckenpflanzungen sorgen für eine Trennung von privaten und ge-

meinschaftlichen Bereichen – und damit für eine gute Balance zwischen angenehmer Nachbarschaft und privater Atmosphäre. Die liebevolle Gestaltung ist ein erster Hinweis auf die Qualität und Besonderheit der gesamten neuen Wohnanlage. Überzeugen Sie sich selbst!

NATURNAH WOHNEN MIT WEITBLICK.



ZAHLREICHE DETAILS FÜR EIN AUSGEWOGENES GANZES

LAGE

Wunderbare Stadtrandlage
Gewachsenes Wohnumfeld
Gute Nahversorgung und Infrastruktur

KONZEPTION

Großzügige 2,5 – 3,5 -Zimmer-Wohnungen mit einer imposanten Deckenhöhe von 2,61 m
Penthouse-Wohnungen mit weitläufigen Dachterrassen und sagenhafter Aussicht

Erdgeschoss-Wohnungen mit Terrassen inkl. Gartenanteil
Obergeschoss-Wohnungen mit Süd-, Süd-West oder Ost-Balkonen
Barrierefreie Wohnungsaufzüge
Ansprechend gestaltete Gartenanlage
Großzügige Kfz-Einzel-Stellplätze in der Tiefgarage

AUSSTATTUNG

Attraktive und wertige Design-Vinyl- und Massivholz-Parkettböden
Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung

Bäder mit bodengleich gefliesten Duschen
Großformatige Fliesen
Formschöne Keramik
Stilvolle Armaturen

ENERGIE

KfW 55 Energieeffizienzhaus
Heizungs- und Warmwasseraufbereitung durch Fernwärme

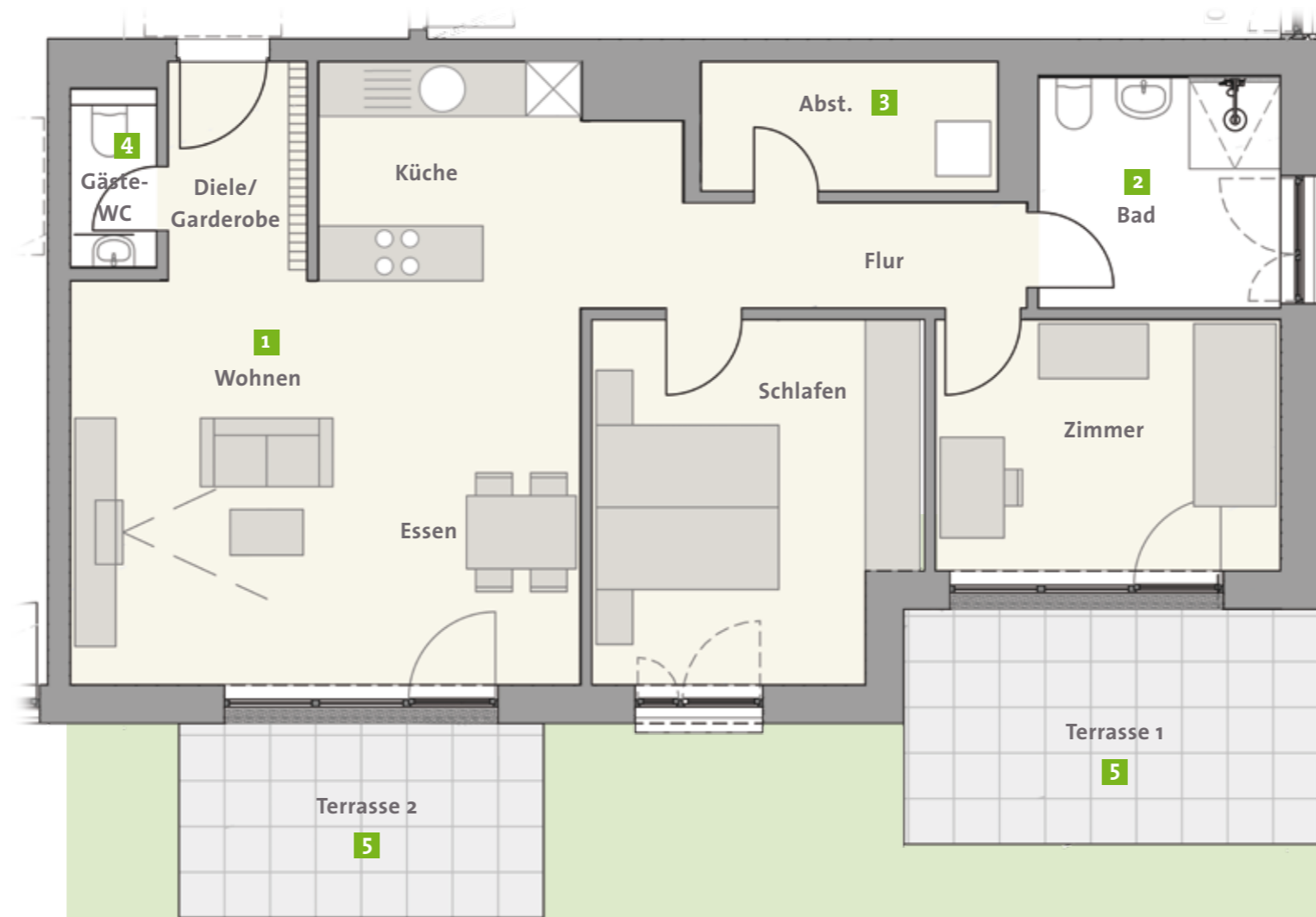
HAUS A

WOHNUNG 2

3,5 ZIMMER, ERDGESCHOSS



- 1** Großer, heller Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang zu Terrasse und Garten
- 2** Großzügiges Bad mit extra-großer Dusche
- 3** Großer, praktischer Abstellraum
- 4** Zusätzliches Gäste-WC
- 5** Überdachte Terrassen im Erdgeschoss – auf Wunsch mit Privatgarten



Wohnen/Essen/Kochen	31,5 m ²
Schlafen	13,7 m ²
Zimmer	10,3 m ²
Bad	6,6 m ²
Gäste-WC	1,6 m ²
Diele/Garderobe	3,6 m ²
Abstellraum	4,6 m ²
Flur	6,7 m ²
Terrasse 1	11,7 m ²
Terrasse 2	8,5 m ²
Gesamtwohnfläche (inkl. halbe Terrassen)	88,7 m²

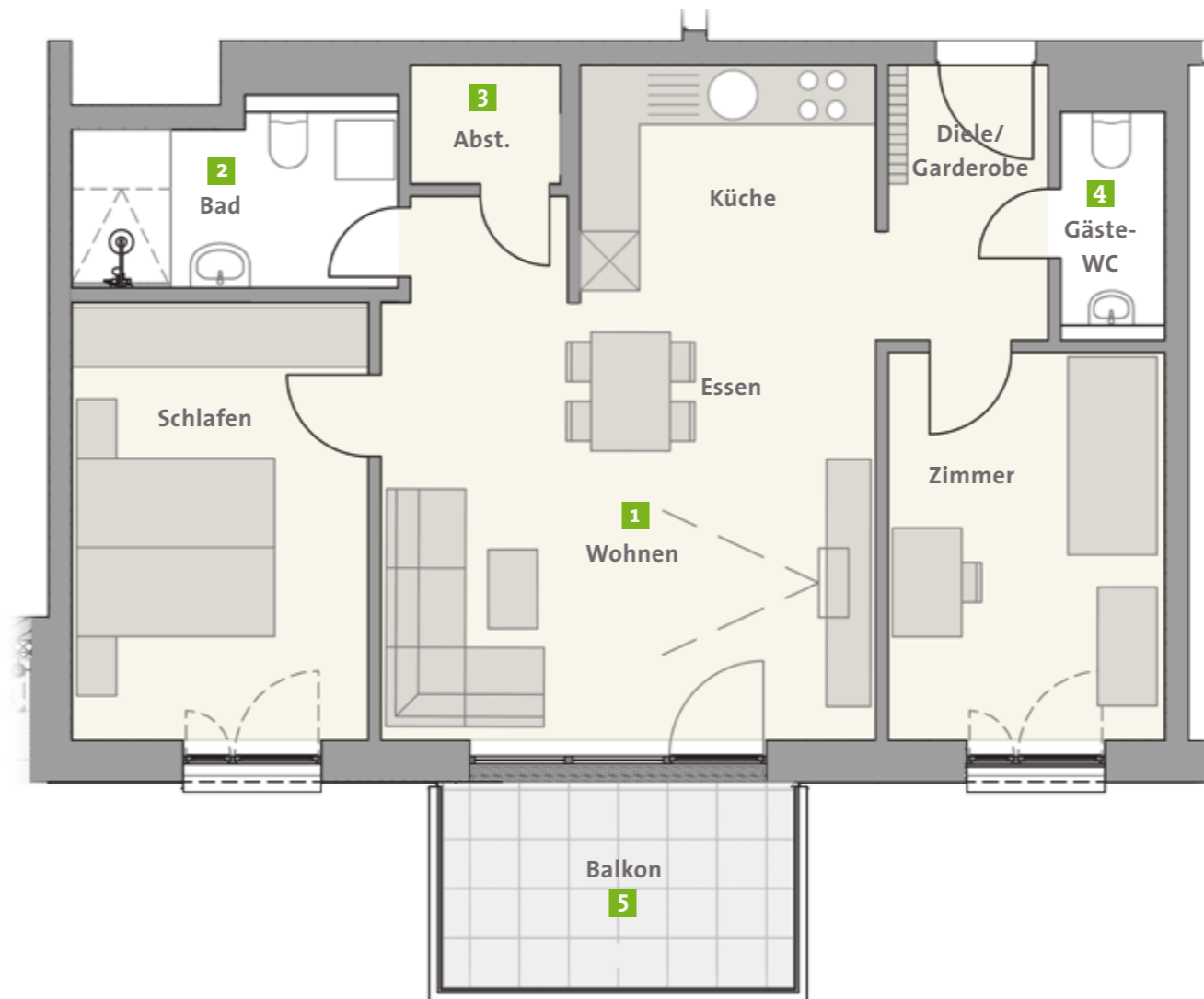
Privatgarten (auf Wunsch)

HAUS A

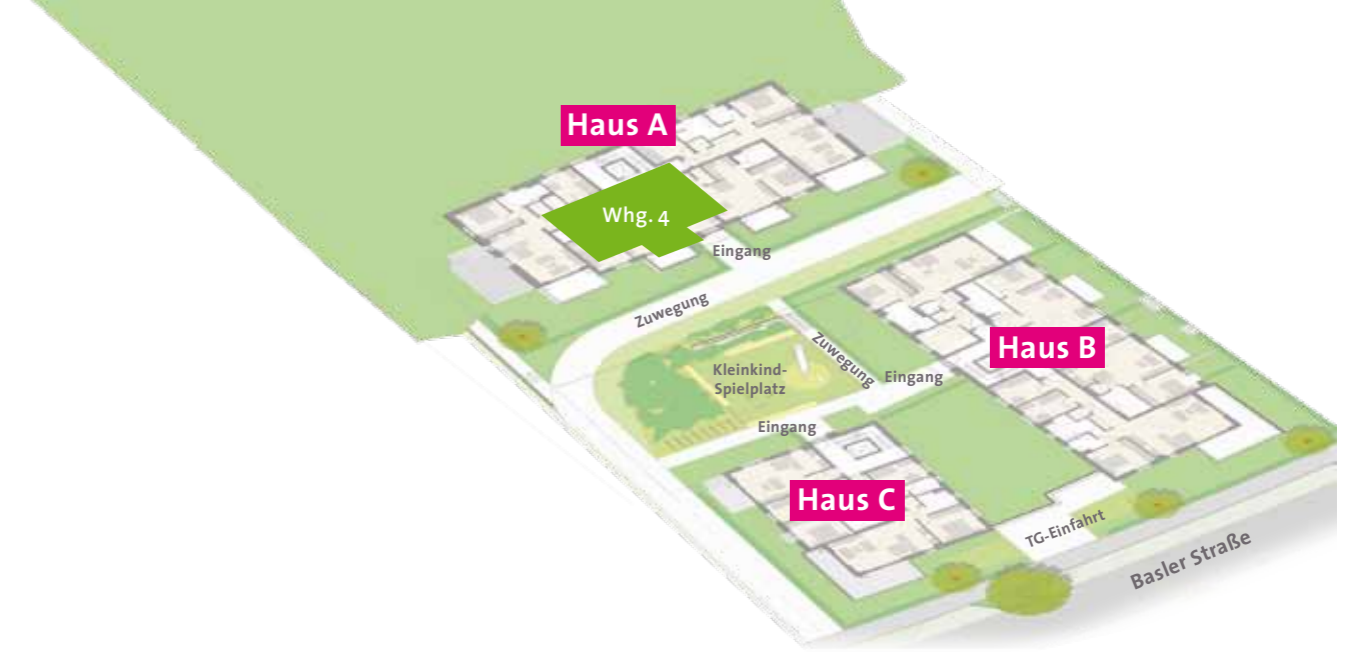
WOHNUNG 4

3,5 ZIMMER, 1. OBERGESCHOSS

- 1** Großer, heller Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang zum Balkon
- 2** Großzügiges Bad mit extra-großer Dusche
- 3** Praktischer Abstellraum
- 4** Zusätzliches Gäste-WC
- 5** Großer Balkon, im 1. und 2. OG komplett, im 3. OG teilweise überdacht



Wohnen/Essen/Kochen	30,6 m ²
Schlafen	13,2 m ²
Zimmer	10,9 m ²
Bad	5,4 m ²
Gäste-WC	2,2 m ²
Diele/Garderobe	4,5 m ²
Abstellraum	1,8 m ²
Balkon	7,4 m ²
Gesamtwohnfläche (inkl. halber Balkon)	72,3 m²



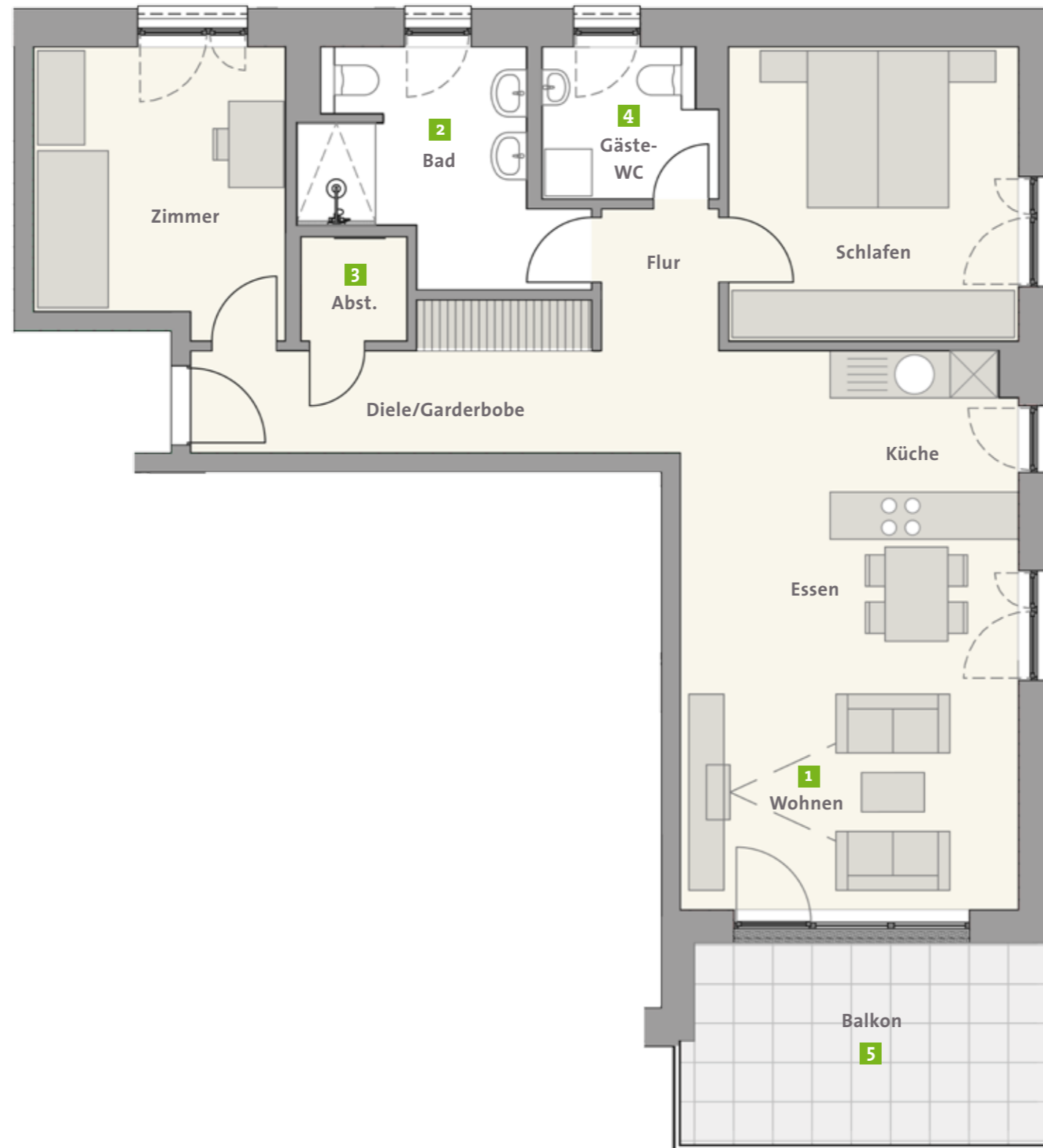
HAUS A

WOHNUNG 6, 10

3,5 ZIMMER, 1., 2. OBERGESCHOSS



- 1** Großer, heller Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang zum Balkon
- 2** Großzügiges Bad mit extra-großer Dusche
- 3** Praktischer Abstellraum
- 4** Zusätzliches Gäste-WC
- 5** Großer Balkon, im 1. und 2. OG komplett, im 3. OG teilweise überdacht



Wohnen/Essen/Kochen	30,3 m ²
Schlafen	13,8 m ²
Zimmer	11,1 m ²
Bad	8,0 m ²
Gäste-WC	3,9 m ²
Diele/Garderobe	9,5 m ²
Abstellraum	1,8 m ²
Flur	2,7 m ²
Balkon	11,4 m ²

Gesamtwohnfläche 86,8 m²
(inkl. halber Balkon)

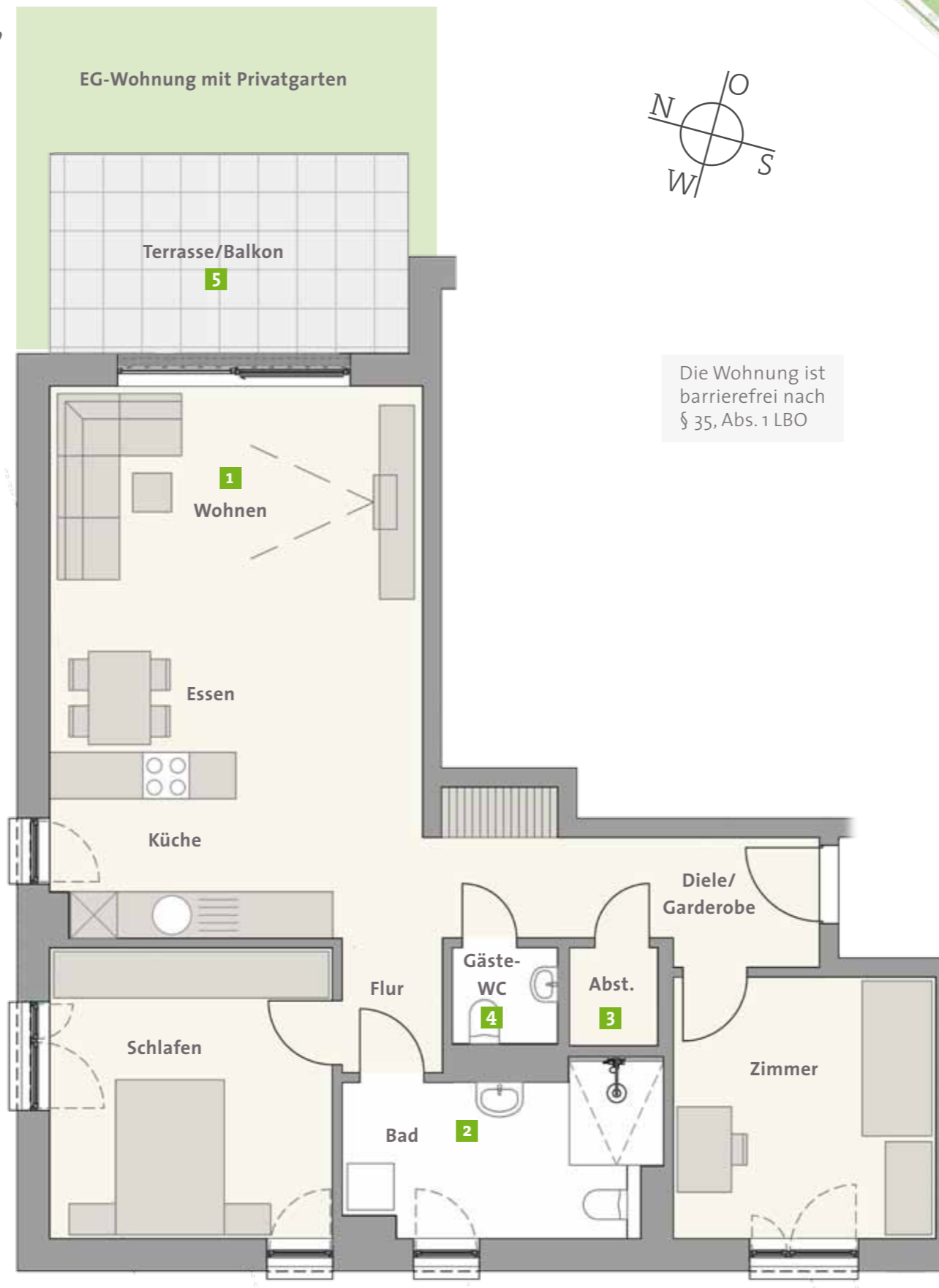
Im 2. OG weicht die Gesamtfläche geringfügig ab:
Wohnung 10 86,4 m²

HAUS B

WOHNUNG 1, 5, 9

3,5 ZIMMER, ERDGESCHOSS,
1. UND 2. OBERGESCHOSS

- 1** Großer, heller Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang zu Terrasse und Garten bzw. Balkon
- 2** Großzügiges Bad mit extra-großer Dusche
- 3** Praktischer Abstellraum
- 4** Zusätzliches Gäste-WC
- 5** Große Terrasse bzw. Balkon, im Erdgeschoss auf Wunsch mit Privatgarten, im EG und 1. OG komplett, im 2. OG teilweise überdacht



Die Wohnung ist barrierefrei nach § 35, Abs. 1 LBO



Wohnen/Essen/Kochen	33,9 m ²
Schlafen	13,6 m ²
Zimmer	11,3 m ²
Bad	7,9 m ²
Gäste-WC	1,6 m ²
Diele/Garderobe	8,2 m ²
Abstellraum	1,4 m ²
Flur	2,3 m ²
Terrasse/Balkon	12,6 m ²
Gesamtwohnfläche	86,5 m²
(inkl. halbe Terrasse/ halber Balkon)	

Im 1. und 2. OG weicht die Gesamtfläche geringfügig ab:
 Wohnung 5 86,2 m²
 Wohnung 9 86,2 m²

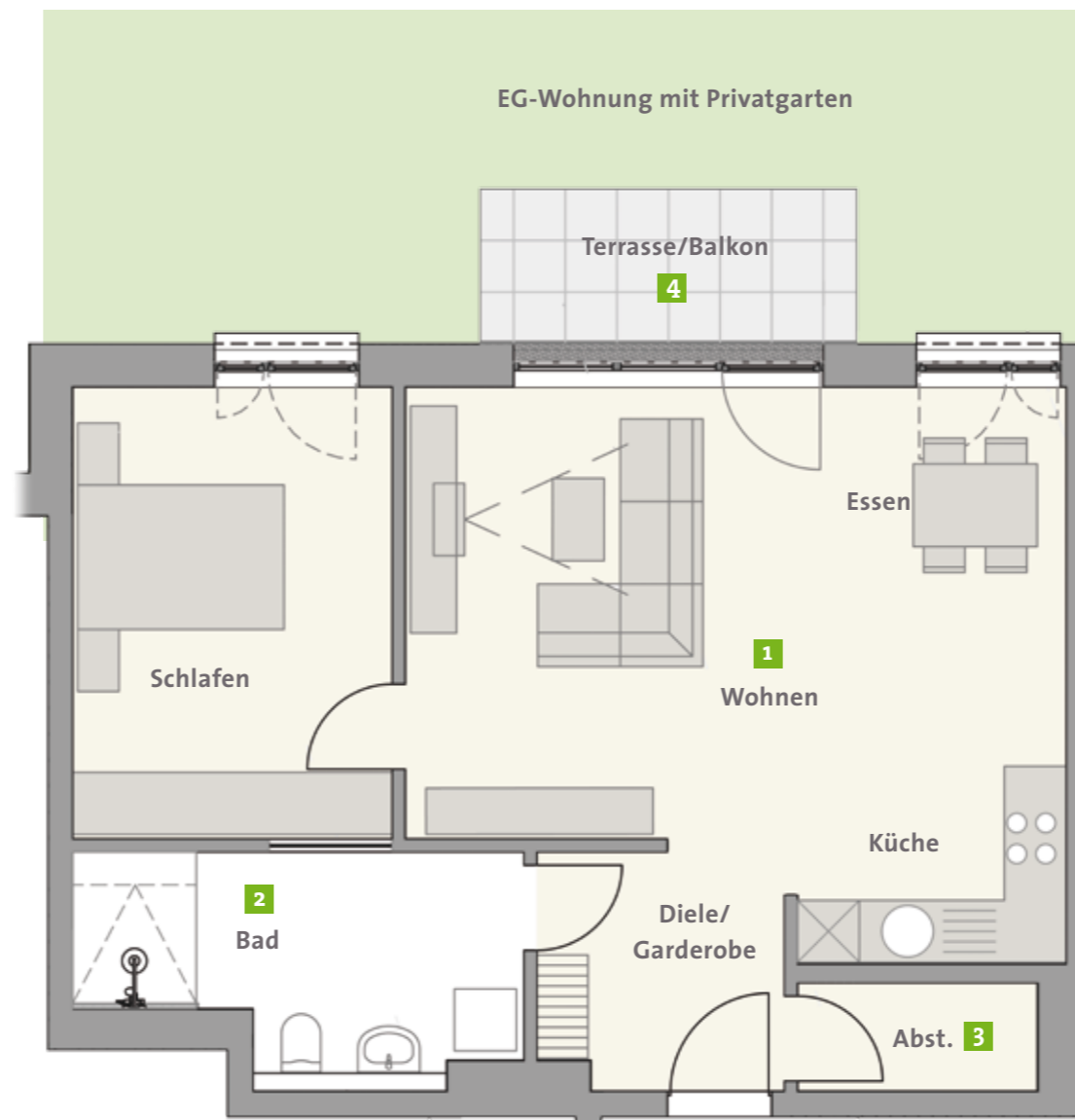
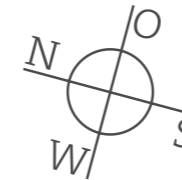
HAUS B

WOHNUNG 2, 10

2,5 ZIMMER, ERDGESCHOSS,
2. OBERGESCHOSS

- 1** Großer, heller Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang zu Terrasse und Garten bzw. Balkon
- 2** Großzügiges Bad mit extra-großer Dusche
- 3** Praktischer Abstellraum
- 4** Gemütliche Terrasse bzw. Balkon, im Erdgeschoss auf Wunsch mit Privatgarten, im EG und im 2. OG teilweise überdacht

Die Wohnung ist barrierefrei nach § 35, Abs. 1 LBO



Wohnen/Essen/Kochen	31,0 m ²
Schlafen	13,5 m ²
Bad	8,0 m ²
Diele/Garderobe	5,4 m ²
Abstellraum	2,4 m ²
Terrasse/Balkon	5,5 m ²

Gesamtwohnfläche (inkl. halbe Terrasse/ halber Balkon) 63,1 m²

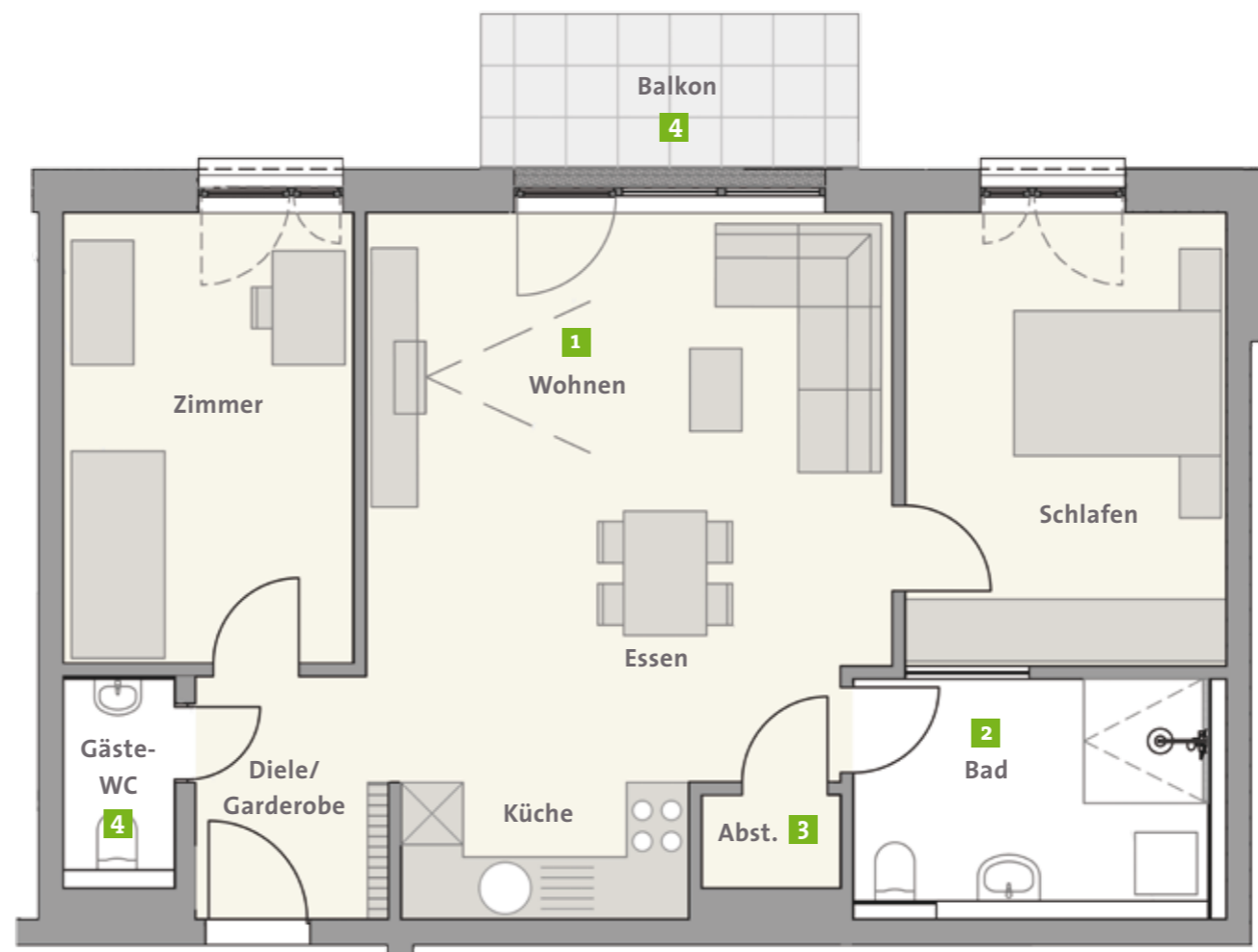
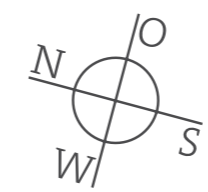
Im 2. OG weicht die Gesamtfläche geringfügig ab:
Wohnung 10 62,8 m²

HAUS B

WOHNUNG 7, 11

3,5 ZIMMER, 1. OBERGESCHOSS
UND 2. OBERGESCHOSS

- 1** Großer, heller Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang zu Terrasse und Garten bzw. Balkon
- 2** Großzügiges Bad mit extra-großer Dusche
- 3** Praktischer Abstellraum
- 4** Zusätzliches Gäste-WC
- 5** Gemütlicher Balkon, im 1. OG komplett, im 2. OG teilweise überdacht



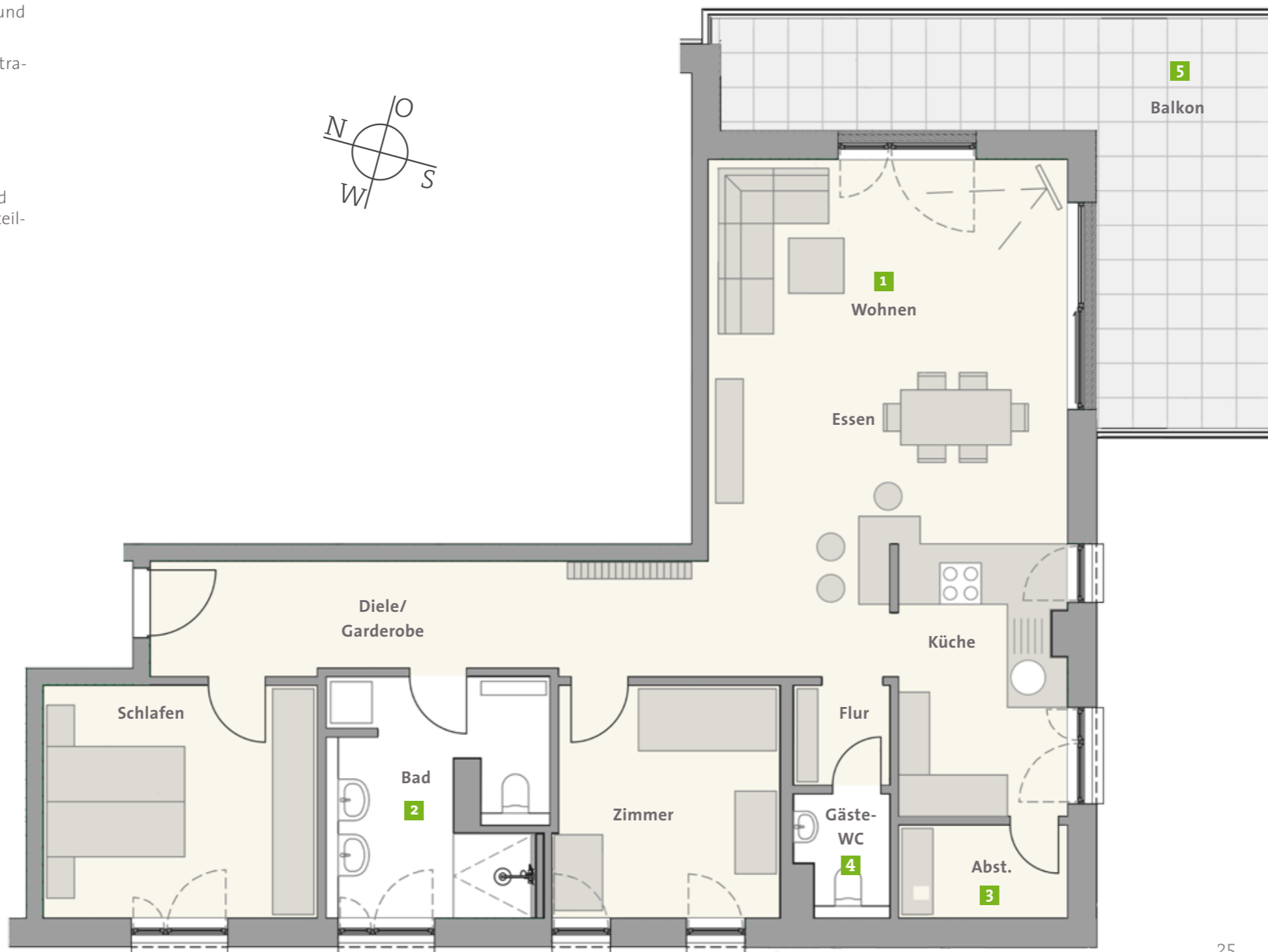
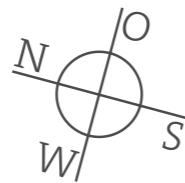
Wohnen/Essen/Kochen	30,7 m ²
Schlafen	13,5 m ²
Zimmer	12,1 m ²
Bad	7,6 m ²
Gäste-WC	1,9 m ²
Diele/Garderobe	4,4 m ²
Abstellraum	1,2 m ²
Balkon	5,5 m ²
Gesamtwohnfläche	73,8 m²
(inkl. halber Balkon)	

HAUS B

WOHNUNG 4, 8, 12

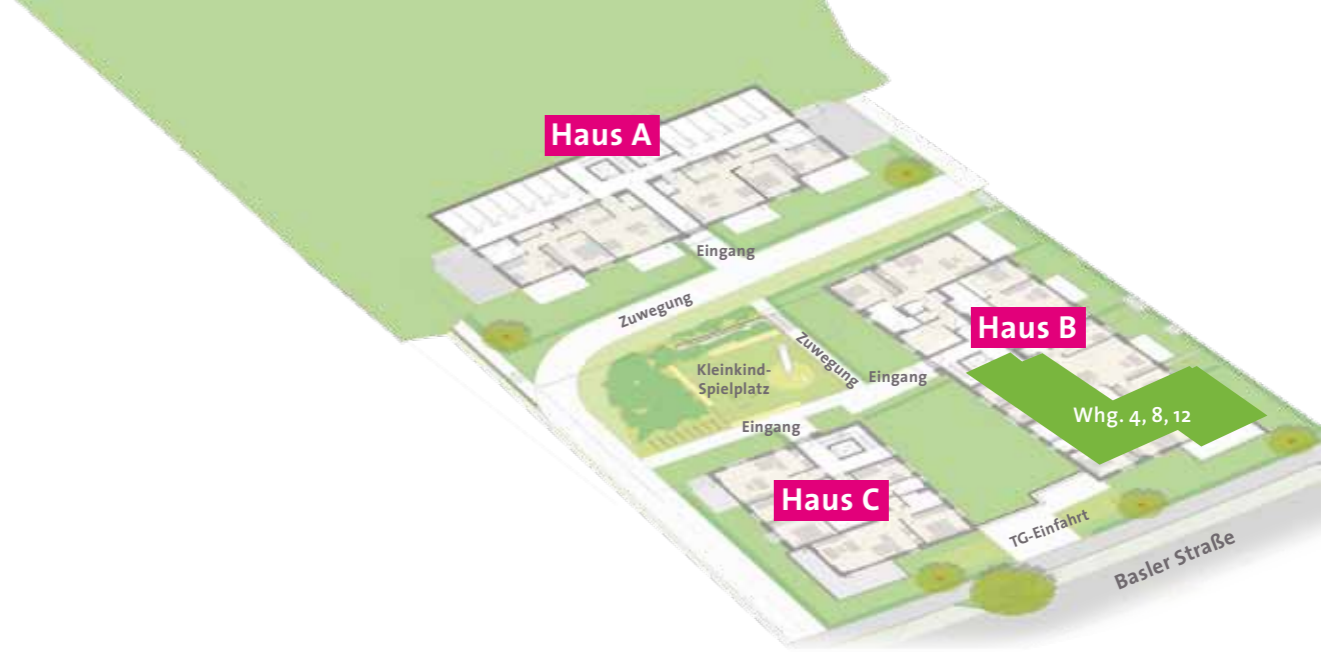
3,5 ZIMMER, ERDGESCHOSS,
1. UND 2. OBERGESCHOSS

- 1** Großer, heller Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang zum Balkon
- 2** Großzügiges Bad mit extra-großer Dusche
- 3** Praktischer Abstellraum
- 4** Zusätzliches, großes Gäste-WC
- 5** Großer Balkon, im EG komplett, im 2. OG teilweise überdacht



Die Wohnung ist barrierefrei nach § 35, Abs. 1 LBO

Wohnen/Essen/Kochen	42,8 m ²
Schlafen	13,3 m ²
Zimmer	10,9 m ²
Bad	9,5 m ²
Gäste-WC	2,2 m ²
Diele/Garderobe	13,1 m ²
Abstellraum	3,3 m ²
Vorrat	2,0 m ²
Balkon	23,9 m ²
Gesamtwohnfläche	109,0 m²
(inkl. halber Balkon)	

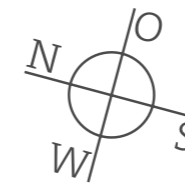
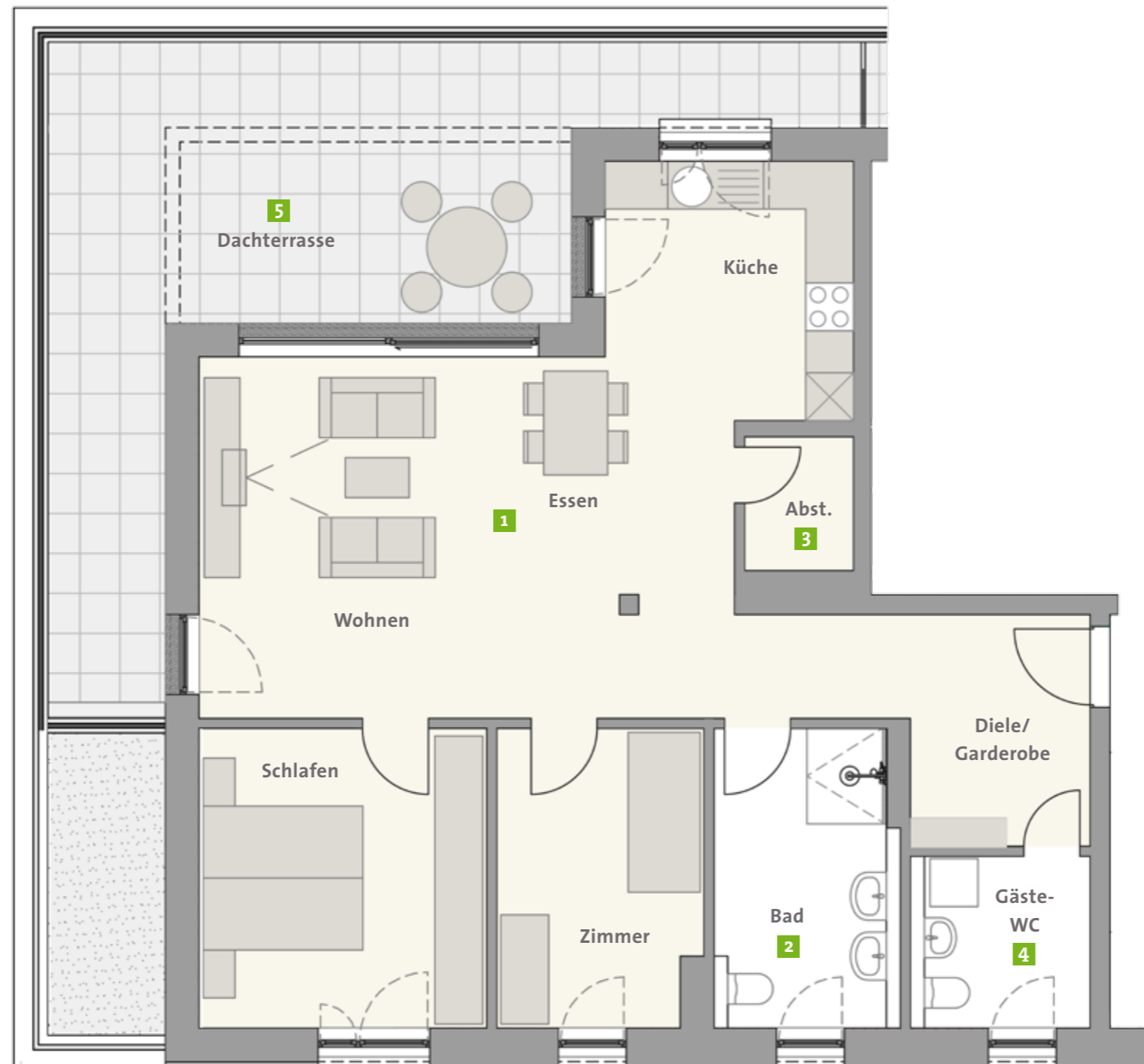


HAUS B

WOHNUNG 13

3,5 ZIMMER, 3. OBERGESCHOSS

- 1** Großer, heller Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang zur Dachterrasse
- 2** Großzügiges Bad mit extra-großer Dusche
- 3** Praktischer Abstellraum
- 4** Zusätzliches Gäste-WC
- 5** Teilweise überdachte Dachterrasse



Wohnen/Essen/Kochen	38,9 m ²
Schlafen	13,4 m ²
Zimmer	9,4 m ²
Bad	7,8 m ²
Gäste-WC	4,3 m ²
Diele/Garderobe	9,3 m ²
Abstellraum	2,3 m ²
Dachterrasse	36,7 m ²
Gesamtwohnfläche	103,8 m²
(inkl. halbe Dachterrasse)	

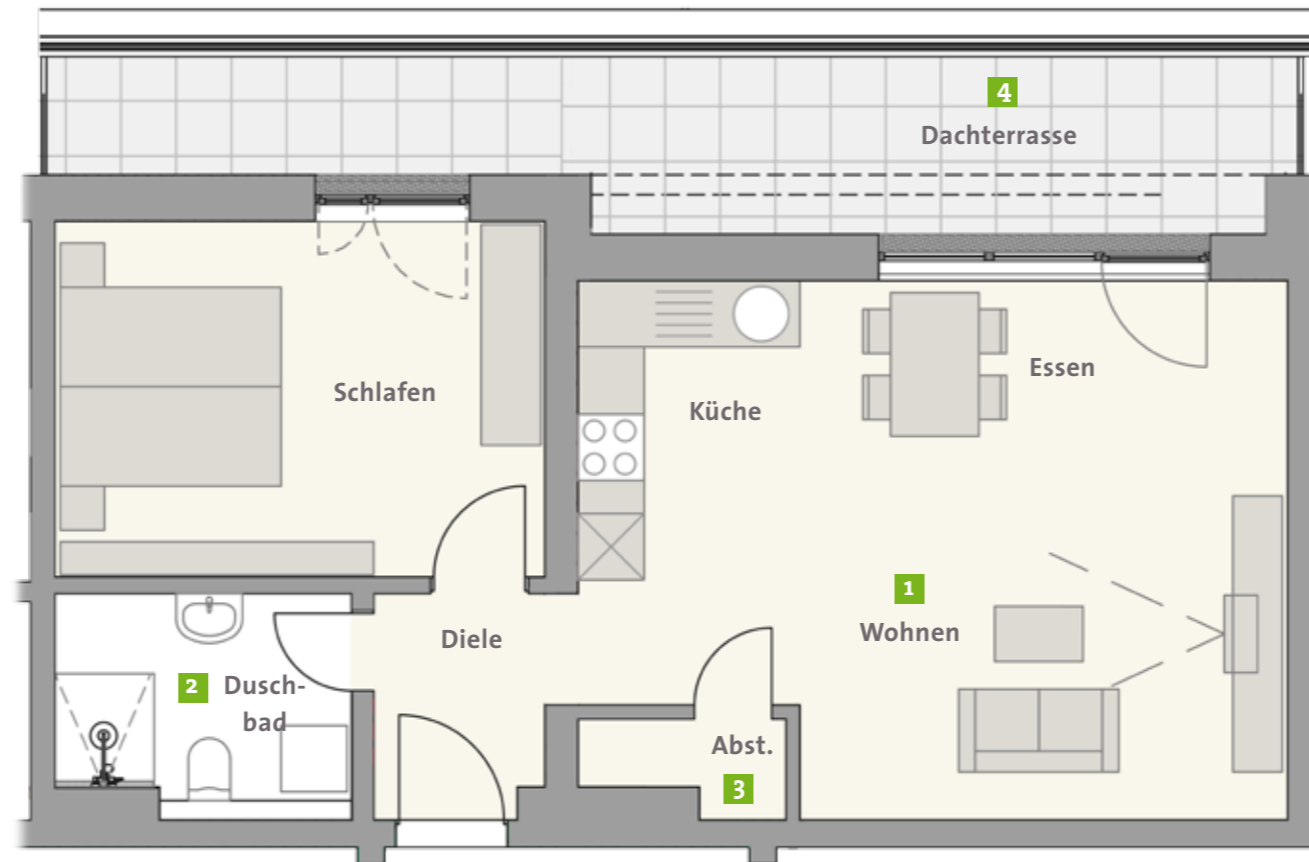
HAUS B

WOHNUNG 14

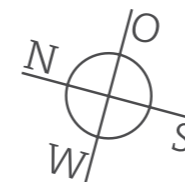
2,5 ZIMMER, 3. OBERGESCHOSS



- 1** Großer, heller Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang zur Dachterrasse
- 2** Gemütliches Duschbad mit Platz für die Waschmaschine
- 3** Praktischer Abstellraum
- 4** Teilweise überdachte Dachterrasse



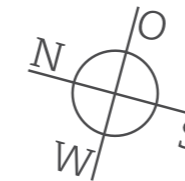
Wohnen/Essen/Kochen	27,1 m ²
Schlafen	14,2 m ²
Duschbad	4,8 m ²
Diele	5,4 m ²
Abstellraum	1,4 m ²
Dachterrasse	11,2 m ²
Gesamtwohnfläche	58,5 m²
<small>(inkl. halbe Dachterrasse)</small>	



HAUS B

WOHNUNG 15

3,5 ZIMMER, 3. OBERGESCHOSS



- 1** Großer, heller Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang zur Dachterrasse
- 2** Großzügiges Bad mit extra-großer Dusche
- 3** Praktischer Abstellraum
- 4** Zusätzliches Gäste-WC
- 5** Teilweise überdachte Dachterrasse



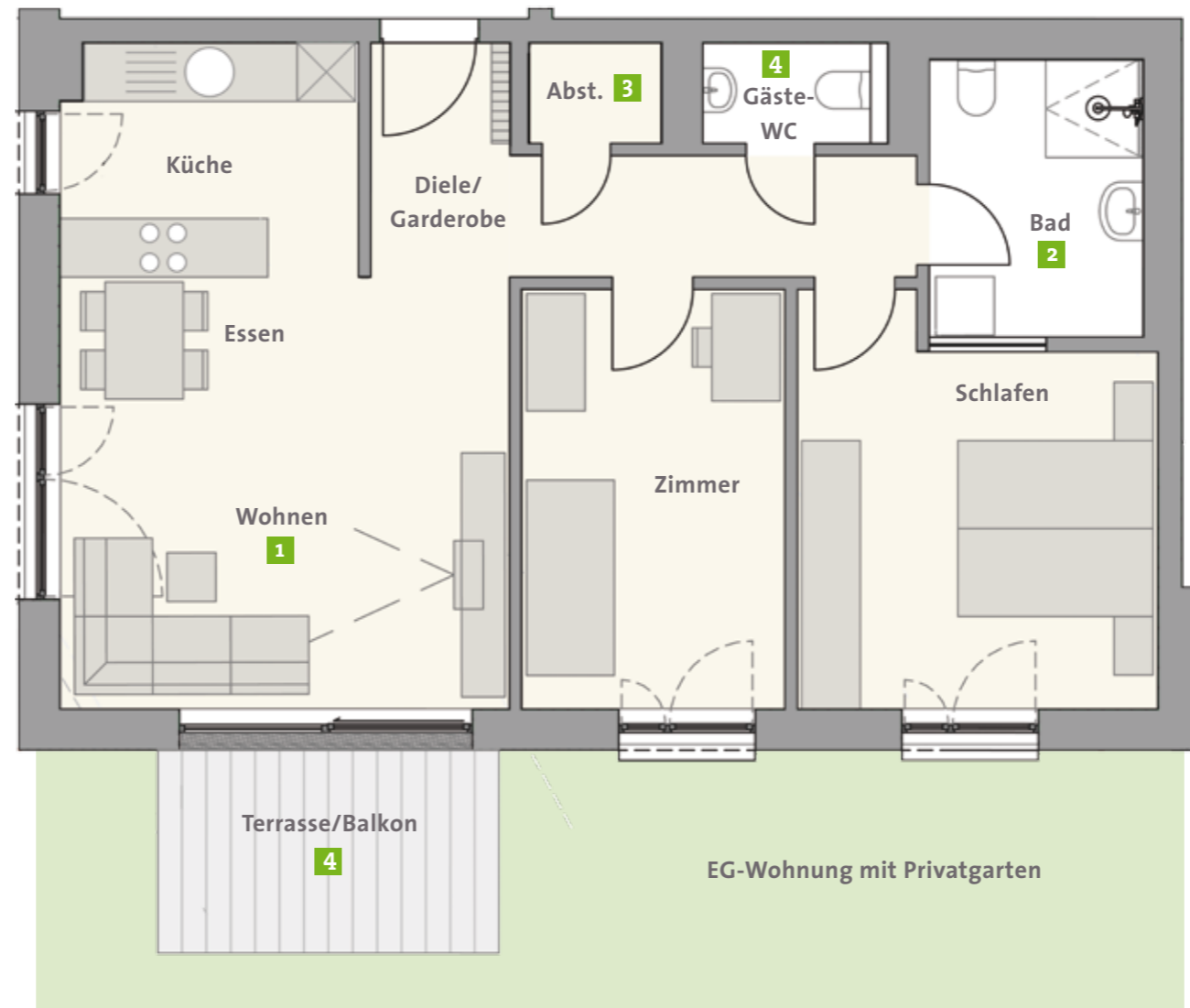
Wohnen/Essen/Kochen	40,0 m ²
Schlafen	13,4 m ²
Zimmer	14,7 m ²
Bad	7,5 m ²
Gäste-WC	3,0 m ²
Diele/Garderobe	12,3 m ²
Abstellraum	1,7 m ²
Dachterrasse	46,9 m ²
Gesamtwohnfläche	116,1 m²
(inkl. halbe Dachterrasse)	

HAUS C

WOHNUNG 1, 5

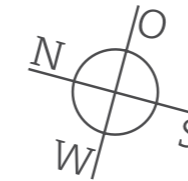
3,5 ZIMMER, ERDGESCHOSS
UND 2. OBERGESCHOSS

- 1** Großer, heller Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang zu Terrasse und Garten bzw. Balkon
- 2** Gemütliches Bad mit extra-großer Dusche
- 3** Praktischer Abstellraum
- 4** Zusätzliches Gäste-WC
- 5** Gemütliche Terrasse - auf Wunsch mit Privatgarten bzw. Balkon, im EG und 1. OG komplett, im 2. OG teilweise überdacht



Wohnen/Essen/Kochen	27,4 m ²
Schlafen	14,2 m ²
Zimmer	11,6 m ²
Bad	6,0 m ²
Gäste-WC	1,7 m ²
Diele/Garderobe	8,6 m ²
Abstellraum	1,4 m ²
Terrasse/Balkon	7,4 m ²
Gesamtwohnfläche	74,8 m²
(inkl. halbe Terrasse/ halber Balkon)	

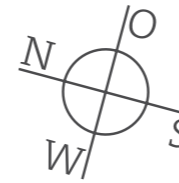
Im 1. und 2. OG weicht die Gesamtfläche geringfügig ab:
Wohnung 5 74,9 m²



HAUS C

WOHNUNG 2

3,5 ZIMMER, ERDGESCHOSS

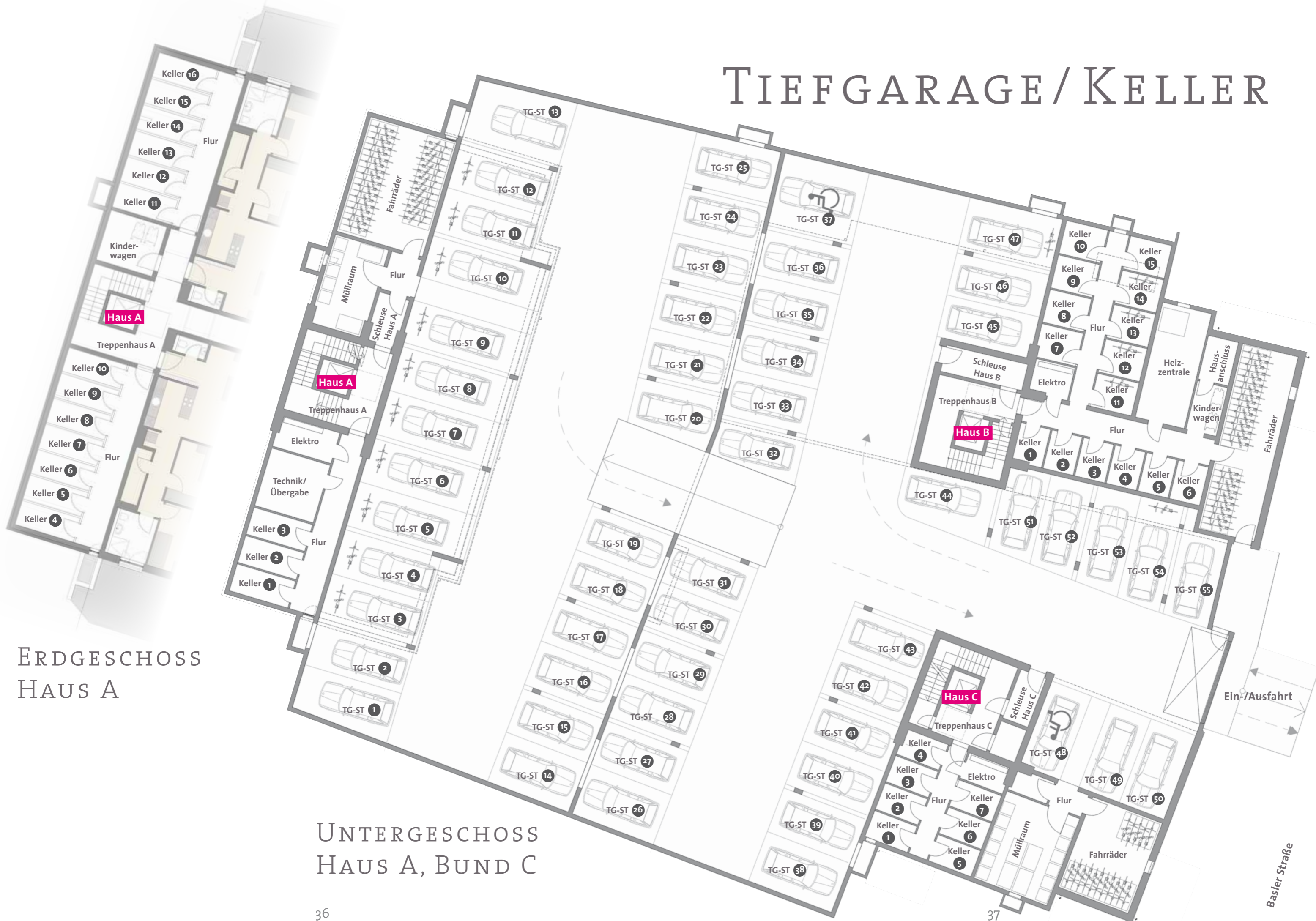


- 1** Großer, heller Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang zum Balkon
- 2** Gemütliches Bad mit extra-großer Dusche
- 3** Praktischer Abstellraum
- 4** Zusätzliches Gäste-WC
- 5** Großer Balkon, im EG und 1. OG komplett, im 2. OG teilweise überdacht



Wohnen/Essen/Kochen	30,2 m ²
Schlafen	13,6 m ²
Zimmer	10,2 m ²
Bad	5,0 m ²
Gäste-WC	3,4 m ²
Diele/Garderobe	12,0 m ²
Abstellraum	1,6 m ²
Balkon	22,5 m ²
Gesamtwohnfläche (inkl. halber Balkon)	87,3 m²

TIEFGARAGE/KELLER



ERDGESCHOSS
HAUS A

UNTERGESCHOSS
HAUS A, BUND C

WIR SCHAFFEN LEBENS(T)RÄUME.



Wohnen und auch das Wohnumfeld tragen entscheidend zur Lebensqualität bei. Wohnen ist Lebensraum, gibt uns Sicherheit und Geborgenheit. Zu unserer Freude bestätigen uns unsere Kunden immer wieder, dass unsere Wohnungen wie geschaffen dafür sind, ihre Ideen und Vorstellungen vom Leben zu verwirklichen. Durchdachte Grundrisse, eine optimale Raumaufteilung und intelligente Details lassen viele Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung offen.



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.



Der direkte Weg in Ihr neues Zuhause:

Bernhard Merz Wohnbau GmbH
Marxstraße 6
78628 Rottweil
Telefon: 0741-174 88 - 0
info@merz-immobilien.de
www.merz-immobilien.de

FREIRAUM FÜR LEBENSTRÄUME

merz 
W O H N B A U