



Bauherr



Bernhard Merz Wohnbau GmbH
Marxstraße 6 · 78628 Rottweil

Provisionsfreier Vertrieb



Bernhard Merz Immobilien GmbH
Marxstraße 6 · 78628 Rottweil

Fon 07 41/174 88-0
www.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 und Pläne (Visualisierungen) der Häuser und Wohnungen 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.

2025 | www.sieglesign.de



FREIRAUM FÜR LEBENSTRÄUME





SENIOREN- GERECHTES WOHNEN

in Rottweil

Bei der Planung und Gestaltung unserer Seniorenwohnanlage in Rottweil standen die Bedürfnisse und Wünsche älterer Menschen im Vordergrund. Unser Ziel ist es, Ihnen ein attraktives Zuhause zu bieten, in dem Sie sich heute und in Zukunft wohl und geborgen fühlen.

Der Neubau erfüllt nicht nur die Anforderungen an ökologisches und energieeffizientes Bauen, sondern auch höchste Ansprüche an Architektur, Ambiente und Ausstattung. Umrahmt wird die Wohnanlage von einer reizvoll gestalteten Außenanlage.

Unsere moderne Seniorenwohnanlage ist mehr als nur ein Gebäude. Sie ist ein Ort der Begegnung und der gemeinsamen Interessen. In unserem Bewohnertreff haben Sie die Möglichkeit, neue Freundschaften zu schließen und an gemeinsamen Aktivitäten teilzunehmen.

Die Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen und bieten Raum für die individuellen Bedürfnisse. Wir wissen, dass der Alltag manchmal beschwerlich sein kann. Rund um das Betreute Wohnen bieten wir Ihnen deshalb ein umfassendes Serviceangebot. So können Sie den Ruhestand aktiv genießen.

ROTTWEIL LEBEN UND WOHNEN *in traumhafter Umgebung*

Willkommen im bezaubernden Rottweil, einer Stadt, die nicht nur durch ihre reiche Geschichte, sondern auch mit exzellenter Wohnqualität beeindruckt! Die malerischen Altstadtgassen bieten das historische Flair von Fachwerkhäusern, dem imposanten Hochturm und dem majestätischen Schwarzen Tor, in dem Sie in romantischer Atmosphäre verweilen können.

Rottweil vereint nicht nur nostalgischen Charme, sondern bietet auch eine moderne Infrastruktur, die den Bedürfnissen der Einwohner gerecht wird. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Restaurants, einladende Cafés sowie kulturelle Einrichtungen wie Museen und Theater sorgen für eine lebendige und abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

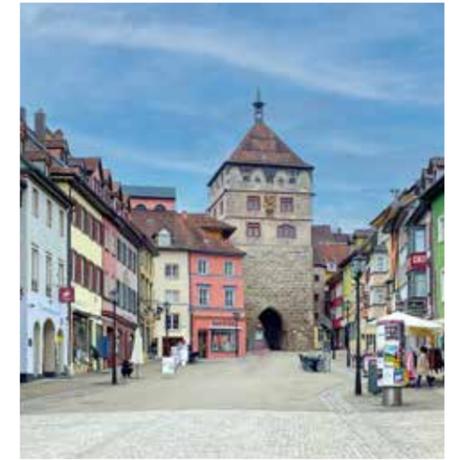
Die Stadt liegt eingebettet in die bezaubernde Landschaft des Schwarzwaldes, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen oder Fahrradtouren einlädt, damit Sie die Ruhe und Schönheit der Natur in vollen Zügen genießen können.

Das gesellschaftliche Leben in Rottweil wird von über 200 Vereinen und Verbänden geprägt, die eine tragende Säule des öffentlichen Lebens bilden und sportliche, kulturelle sowie soziale Angebote für ein buntes und abwechslungsreiches Leben bieten. Die medizinische Versorgung in Rottweil ist hervorragend, mit verschiedenen Arztpraxen und einem Krankenhaus in der Nähe.

Lassen Sie sich von Rottweil verzaubern und erleben Sie eine Stadt, die gekonnt Geschichte und Gegenwart in harmonischer Einheit präsentiert.

Besonders erwähnenswert ist die bevorstehende Landesgartenschau im Jahr 2028, die unmittelbar in der Nähe stattfindet. Zudem erleichtert eine Busverbindung im halbstündlichen Takt zur Saline eine bequeme Erkundung der charmanten Umgebung.

Tauchen Sie ein in die faszinierende Atmosphäre dieser Stadt, in der kulturelle Vielfalt und natürliche Schönheit Hand in Hand gehen.



RUHIG WOHNEN mit Fair



Ihr neues Zuhause bietet nicht nur höchsten Komfort und Barrierefreiheit, sondern ist auch optimal gelegen. Das Grundstück grenzt an den malerischen Neckar und das vielversprechende Gelände der geplanten Landesgartenschau 2028. Alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe verfügbar – von Supermärkten und Fachgeschäften in der Innenstadt bis zu Ärzten, Apotheken und Behörden, alles bequem zu Fuß oder im halbstünd-

lichen Takt mit dem Stadtbus erreichbar. Doch das ist noch nicht alles – Rottweil überzeugt auch mit einer Fülle von Freizeit- und Sportmöglichkeiten, darunter ein einladendes Freibad und das Erlebnisbad Aquasol. Für Erkundungstouren in die Umgebung steht der Stadtbus bereit, um Sie zu den Teilorten oder zum Bahnhof zu bringen. Von dort aus erreichen Sie in nur einer Stunde Städte wie Stuttgart oder Zürich und können unvergessliche Ausflüge unternehmen.



- | | |
|---|------------------------|
| 1 Chirurgische Praxisklinik | 5 Landratsamt Rottweil |
| 2 Klinik für Neurologie / Rottenmünster | 6 Stadthalle / Stadion |
| 3 Freibad Rottweil | 7 Parkplatz Zentrum |
| 4 Aquasol Sole- & Freizeitbad | 8 Bahnhof |

BETREUTES WOHNEN

Aktiv Wohnen

Unsere Vision vom Betreuten Wohnen / „Aktiven Wohnen“ ist die Unterstützung von Menschen in der zweiten Lebenshälfte, die ihr Leben aktiv und selbstbestimmt gestalten und gleichzeitig Vorsorge für das Alter treffen wollen.

Unsere barrierefreien und ansprechend gestalteten Wohnungen bieten unseren Bewohnern die Möglichkeit, ein selbstbestimmtes und individuelles Leben zu führen.

Das **HAMSL-Serviceangebot** sorgt für Sicherheit und Komfort und bietet Ihnen die Möglichkeit, individuelle Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen und dabei so selbstständig wie möglich zu bleiben.



HAMSL-LEISTUNGEN FÜR WOHNUNGSEIGENTÜMER!

- Wir informieren Sie als Eigentümer bei einem möglichen Mieterwechsel
- Wir helfen, den Auszug zu organisieren
- Wir organisieren die Wohnungsrenovierung z. B. Austausch des Bodenbelags, Malerarbeiten
- Gerne machen wir für Sie die Wohnungsrücknahme mit einem Protokoll, welches wir Ihnen als Eigentümer, dem Bewohner und der Hausverwaltung für die Abrechnung zusenden
- Wir führen eine Warteliste – wir machen die Besichtigung mit dem Interessenten, präsentieren Ihre Wohnung und erläutern das Konzept
- Wir besorgen die Mieterselbstauskunft
- Wir erstellen den Servicevertrag und gerne auch den Mietvertrag
- Wir übergeben den Energieausweis
- Wir versenden die Verträge zur Gegenzeichnung
- Wir übergeben die Wohnung – mit Übergabeprotokoll und Zählerständen für die Abrechnung
- Wir melden an das Einwohnermeldeamt (Pflicht des Wohnungsüberlassers/Eigentümers)
- Wir besuchen den Bewohner regelmäßig

GRUNDLEISTUNGEN FÜR BEWOHNER

- 24-Stunden-Hausnotruf mit Notfallknopf (u. a. für medizinische Notfälle)
- Regelmäßige Präsenz der Aktivmanager in den Wohnanlagen, regelmäßige Sprechstunden im Haus
- Verlässliche telefonische Erreichbarkeit von HAMSL
- Organisation und Durchführung von Veranstaltungen wie Gymnastik/ Sturzprävention, Vorträgen, Ausflügen, Kulturveranstaltungen (z. B. Musik, Kino, Lesung), und Hausfesten
- Regelmäßige Bewohnertreffen zur Bildung einer guten Hausgemeinschaft
- Initiative zur Nachbarschafts- und Selbsthilfe
- Förderung des Austauschs mit anderen Menschen im Ort

+ WAHLLLEISTUNGEN (INDIVIDUELLE HILFE)

- Organisation von Bring-, Hol- oder Fahrdiensten
- Unterstützung im Krankheitsfall (z. B. Organisation der Verpflegung, Besorgung der Medikamente)
- Beratung bei der Auswahl eventueller Pflegeleistungen



Eingebettet in eine grüne Gartenoase mit Neckarblick entsteht auf dem großzügigen Grundstück in der Armlederstraße 19 in Rottweil eine betreute Wohnanlage für Senioren mit insgesamt 20 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum.

Die gesamte Anlage wird begrünt, alle Wege werden mit einem hochwertigen Pflasterbelag versehen und mit Hecken bepflanz. Hinzu kommt die attraktive Lage: am ruhigen Ortsrand und doch zentrumsnah, verkehrsgünstig und gleichzeitig naturnah.



Unverbindliche Visualisierung

VORTEILE

auf einen Blick

Die Residenz bietet Ihnen in 2 Häusern verteilt auf drei Etagen 20 lichtdurchflutete 2- und 3-Zimmer Wohnungen. Komfortable Wohnungen mit abwechslungsreichen Grundrissen, welche entweder über Balkon oder Dachterrasse verfügen.

Barrierefreie Zugänge zur Wohnung, lichtdurchflutete Räume, Wohlfühl-Tageslichtbäder, Fußbodenheizung, helle und offene Wohn- und Essbereiche, Abstellräume, 3-fach-Verglasung und vieles mehr lassen Wohnträume wahr werden.

Ein Aufzug von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss sorgt für Mobilität bis ins hohe Alter.

LAGE

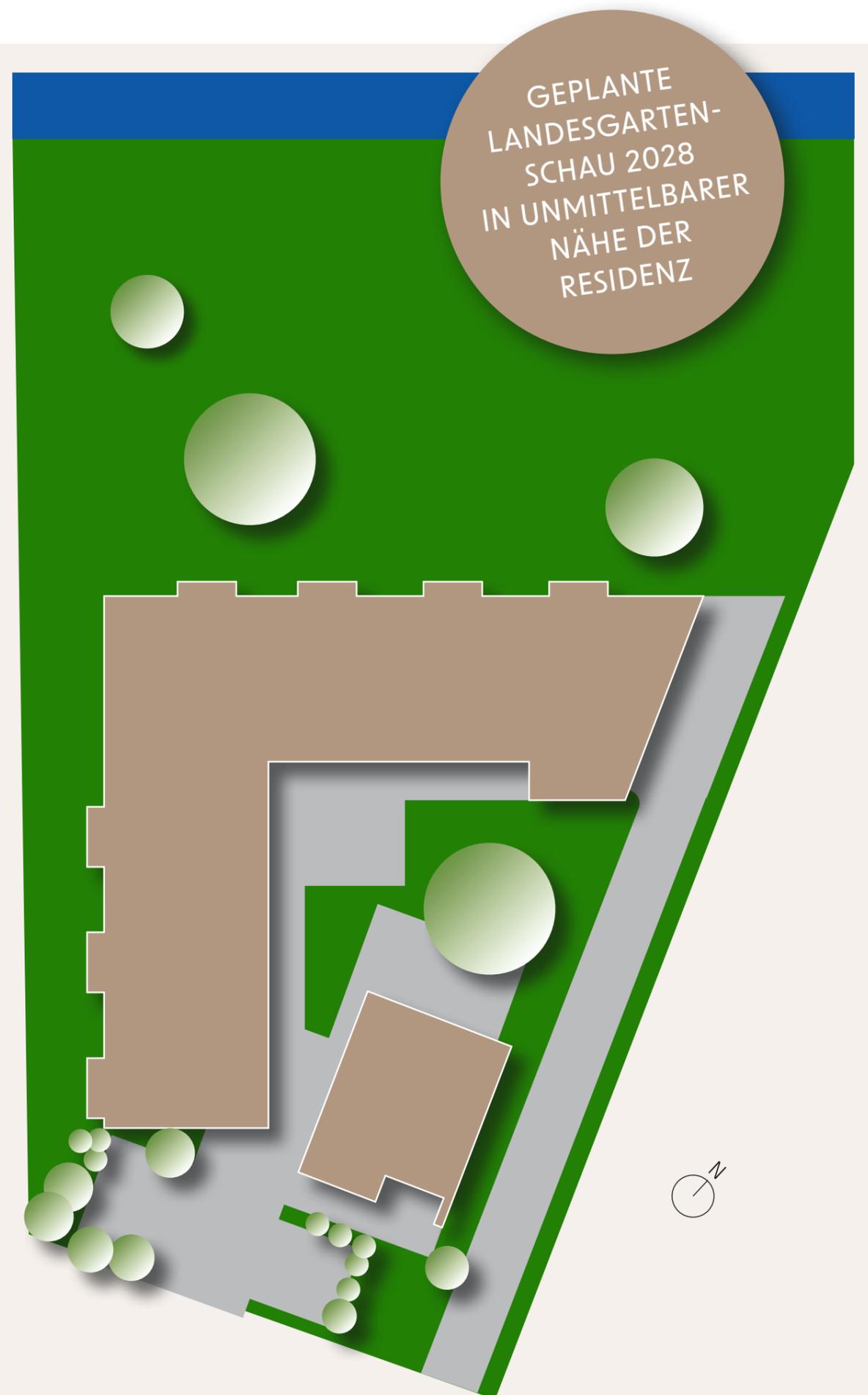
- Schöne Stadtrandlage
- Gute Nahversorgung und Infrastruktur
- Ruhige Lage und dennoch am Puls des Lebens

KONZEPTION

- 2 Freistehende Wohnhäuser mit insgesamt 20 Wohnungen
- 1 Gemeinschaftsraum als Treffpunkt für die Bewohner
- Moderne Architektur mit offenen und funktionale Grundrissen
- Großzügige helle 2- und 3-Zimmer Wohnungen
- Penthouse-Wohnungen mit weitläufigen Dachterrassen
- Barrierefreier Aufzug von der Tiefgarage in alle Wohngeschosse
- Ansprechend gestaltete Gartenanlage
- Gemeinsame Tiefgarage und Außenstellplätze
- Serviceangebot
- Betreutes Wohnen/Aktiv Wohnen

AUSSTATTUNG

- Moderne, pflegeleichte Design-Vinylböden
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Stilvolle Sanitärausstattung mit bodenebenen Duschen

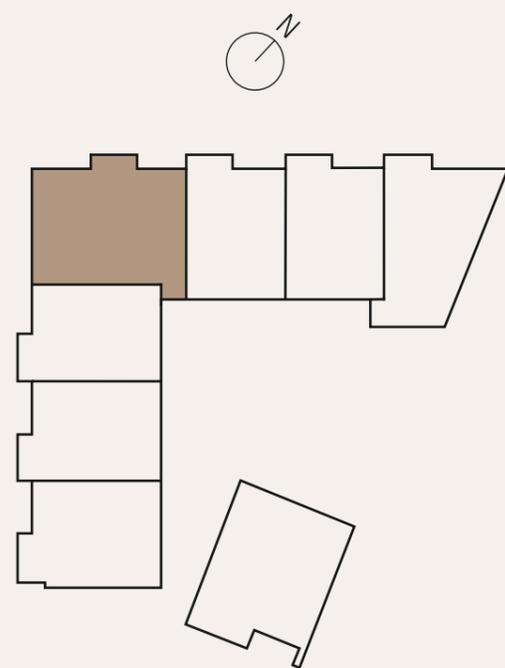


WOHNBEISPIEL WOHNUNG 4

3-Zimmer Wohnung Erdgeschoss

WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	28.70 M ²
SCHLAFEN	14.27 M ²
GAST	11.94 M ²
DIELE/FLUR	9.07 M ²
BAD	10.21 M ²
ABSTELLRAUM	2.76 M ²
BALKON	8.09 M ²

GESAMTWOHNFLÄCHE CA. 80.98 M²
INKL. ½ BALKON

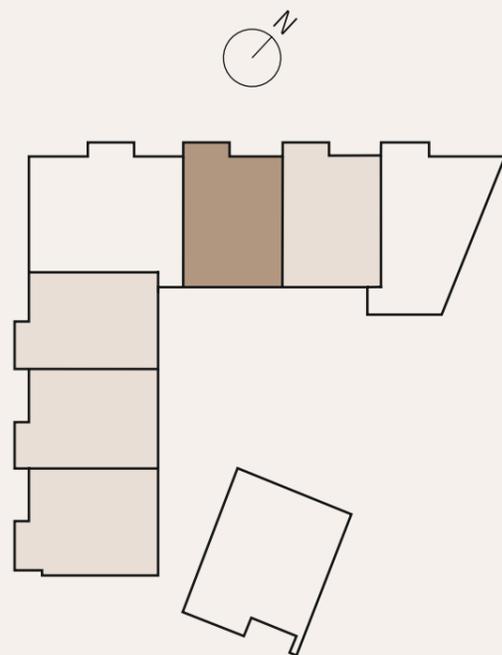


WOHNBEISPIEL WOHNUNG 5

2-Zimmer Wohnung Erdgeschoss

WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	27.74 M ²
SCHLAFEN	14.27 M ²
DIELE	2.70 M ²
BAD	8.38 M ²
ABSTELLRAUM	1.58 M ²
BALKON	8.08 M ²

GESAMTWOHNFLÄCHE CA. 58.71 M²
INKL. ½ BALKON

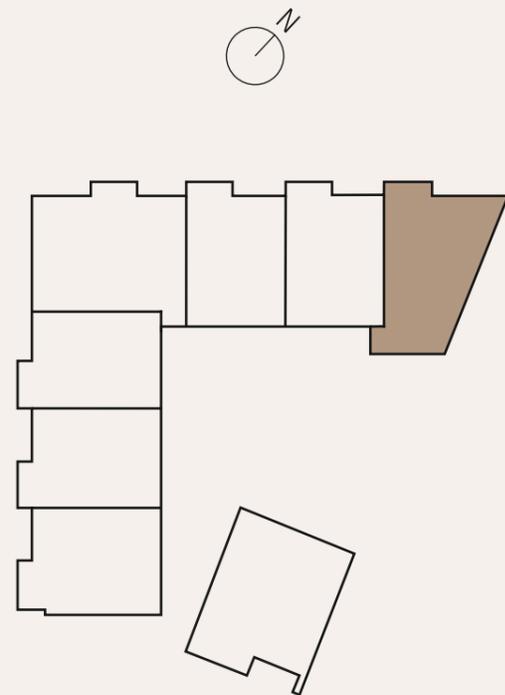


WOHNBEISPIEL WOHNUNG 7

2-Zimmer Wohnung
Erdgeschoss

WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	30.19 M ²
SCHLAFEN	14.63 M ²
DIELE/FLUR	10.44 M ²
BAD	7.08 M ²
ABSTELLRAUM	1.45 M ²
BALKON	8.04 M ²

GESAMTWOHNFLÄCHE CA. 71.83 M²
INKL. ½ BALKON

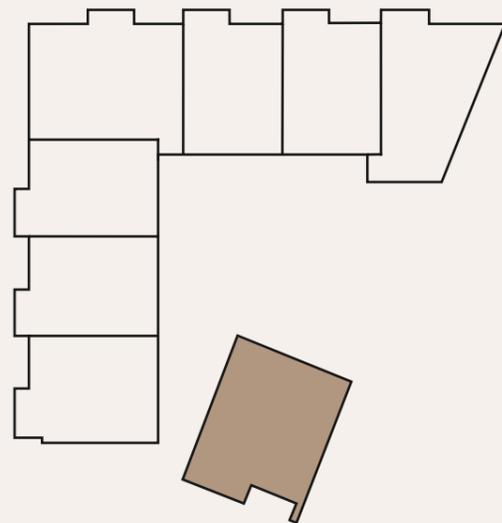


WOHNBEISPIEL WOHNUNG 16

3-Zimmer Wohnung
Attikageschoss

WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	33.91 M ²
SCHLAFEN	14.81 M ²
GAST	11.39 M ²
DIELE/FLUR	7.65 M ²
BAD	6.94 M ²
WC	2.81 M ²
ABSTELLRAUM	2.66 M ²
BALKON	9.11 M ²

GESAMTWOHNFLÄCHE CA. 84.73 M²
INKL. ½ BALKON

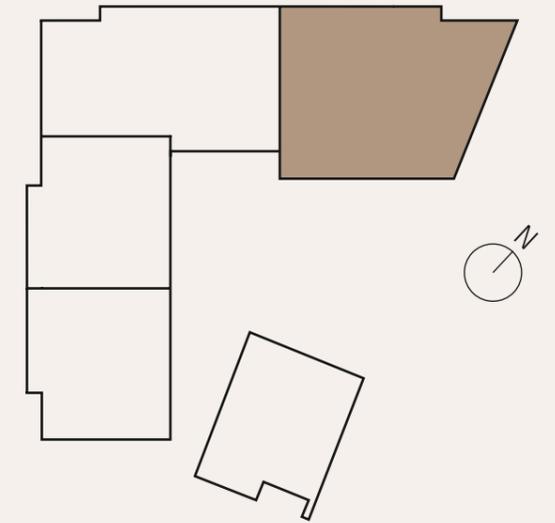


WOHNBEISPIEL WOHNUNG 20

3-Zimmer Wohnung
Attikageschoss

WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	55.81 M ²
SCHLAFEN	15.92 M ²
GAST	10.81 M ²
DIELE/FLUR	12.49 M ²
BAD	8.49 M ²
WC	2.11 M ²
ABSTELLRAUM	3.75 M ²
TERRASSE	33.24 M ²

GESAMTWOHNFLÄCHE CA. 126.00 M²
INKL. ½ DACHTERRASSE



ABSTELLRÄUME UND PKW STELLPLÄTZE



Blick in die Tiefgarage,
unverbindliche Visualisierung

WIR REALISIEREN *Lebens(t)räume*

Seit über 40 Jahren haben wir es uns zur Aufgabe gemacht, Freiräume für Lebensräume zu schaffen. Freiräume zu gestalten, bedeutet für uns,

Verantwortung zu übernehmen, so dass der Bogen zwischen Beratung, Verkauf und Betreuung geschlossen wird. Von der Immobilienplanung und -erstellung über die Vermittlung

und Verwaltung bis hin zur Finanzierung und der Beratung erhalten Sie bei Merz Immobilien alles aus einer Hand. Sie als Kunde profitieren dreifach davon, Sie nutzen Synergien,

kurze Wege und haben einen direkten Ansprechpartner. Überzeugen Sie sich selbst in einem ersten Gespräch. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen.

