Rothenburg ob der Tauber

Vollvermietetes Wohn- und Geschäftshaus in Rothenburgs historischer Altstadt

Objektnummer: 24208578

KAUFPREIS: 419.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 160 m^2 • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 105 m^2

Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Auf einen Blick

Objektnummer	24208578
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1953

Kaufpreis	419.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 130 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie

Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie

Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie

Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie

Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie

Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie

Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie

Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie

Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie

Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie

Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie

Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie

Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie

Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie

Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

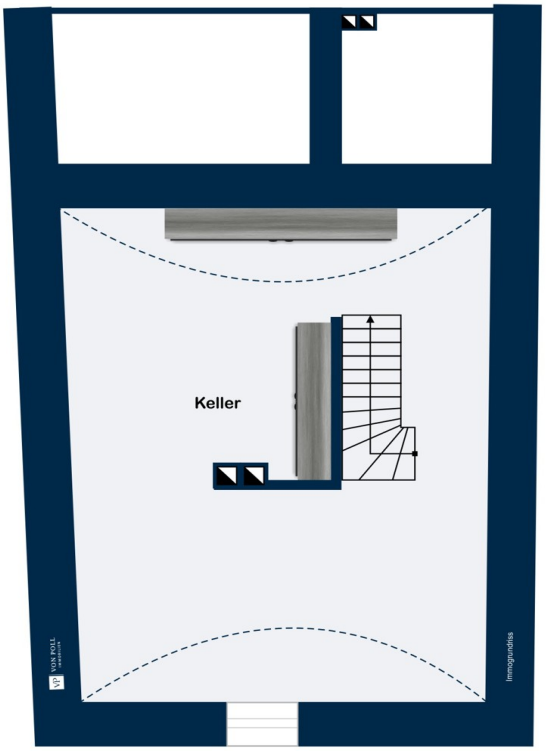
Die Immobilie

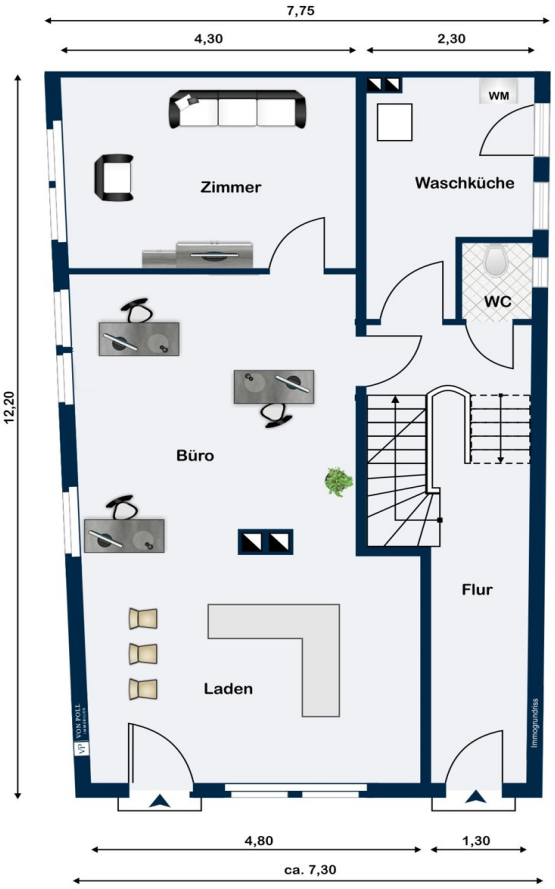
Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

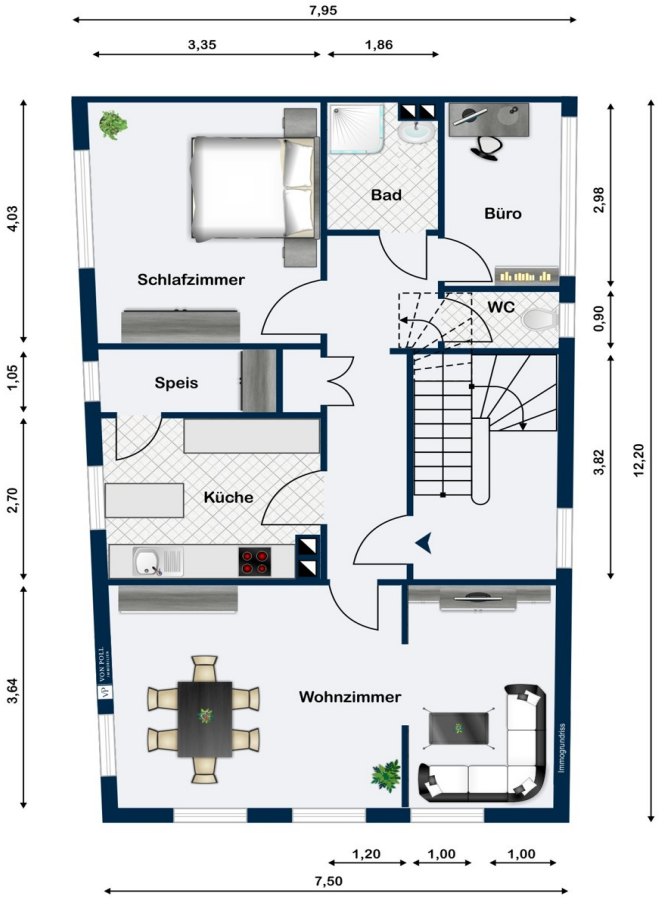
Die Immobilie

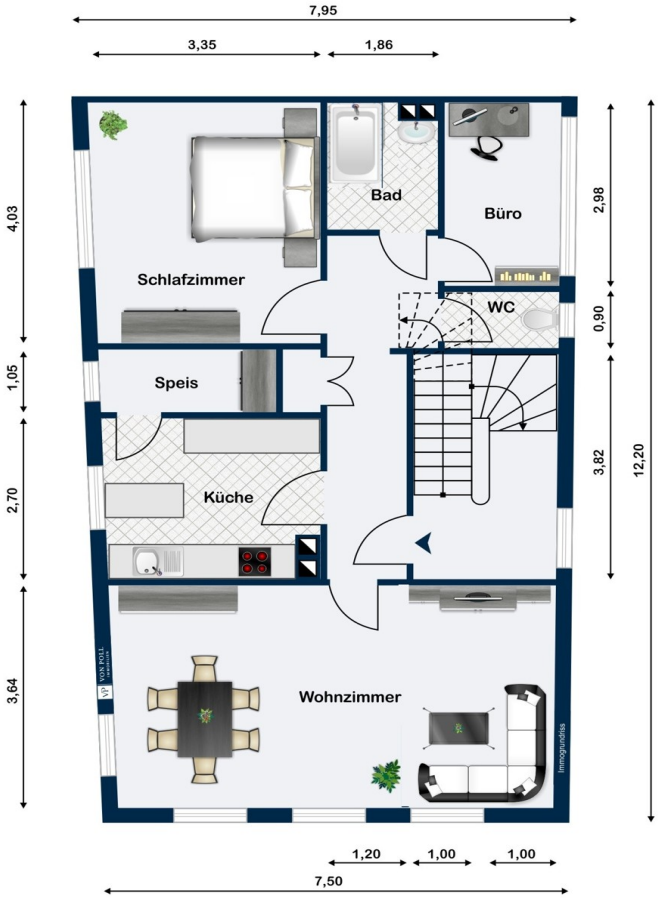
Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

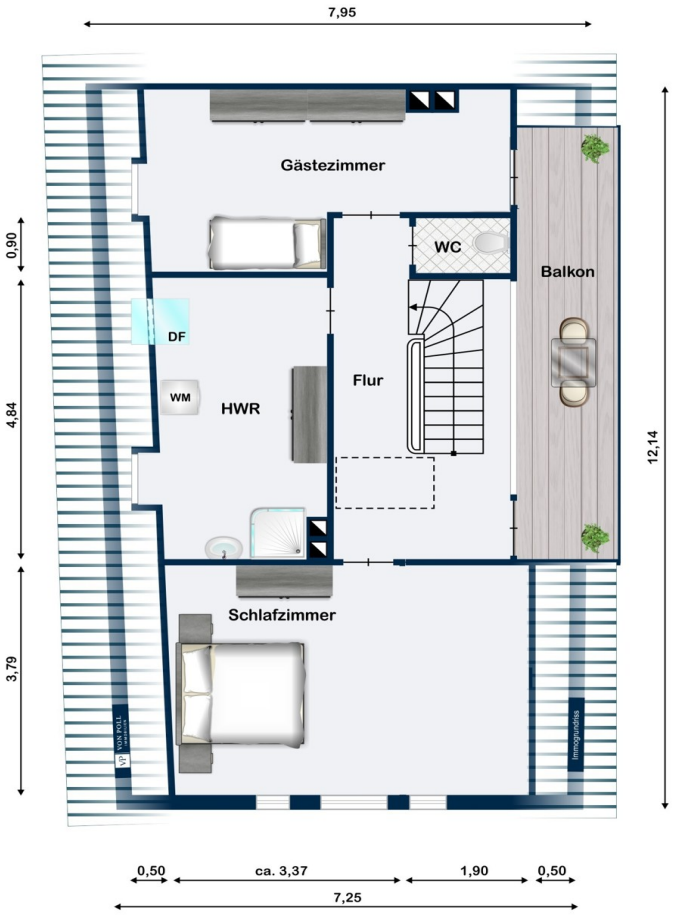
Grundrisse




7,75
4,30
2,30
12,20
Zimmer
WM
Waschküche
WC
Büro
Flur
Laden
4,80
1,30
ca. 7,30


7,95
3,35
1,86
4,03
1,05
2,70
3,64
Schlafzimmer
Bad
Büro
WC
Speis
Küche
Wohnzimmer
2,98
0,90
3,82
12,20
1,20
1,00
1,00
7,50


7,95
3,35
1,86
4,03
1,05
2,70
3,64
2,98
0,90
3,82
12,20
Schlafzimmer
Bad
Büro
WC
Speis
Küche
Wohnzimmer
1,20
1,00
1,00
7,50



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Ein erster Eindruck

In kulturhistorischer Lage Rothenburgs - mitten in der malerischen Altstadt - gelegen befindet sich dieses einzigartige Schmuckstück. Das Anwesen mit insgesamt drei Einheiten liegt in verkehrsberuhigter Lage im Herzen der Altstadt in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone und zum Marktplatz.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist bereits von außen ein wunderschöner Blickfang. Die Sprossenfenster und die Sandsteinfassade sprechen für sich. Die Immobilie wurde 1953 in Massivbauweise neu errichtet und über die Jahre hinweg durch die Eigentümer stetig gepflegt und modernisiert.

Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 48 m² große Gewerbeeinheit, bestehend aus Verkaufsraum und Lager. Das große Schaufenster bietet Ihnen optimale Möglichkeiten, um auf sich aufmerksam zu machen und Ihr Unternehmen zu präsentieren. Aktuell wird die Einheit als Tattoostudio genutzt. Zudem sind viele weitere Nutzungsvarianten denkbar, wie z.B. Büro, Kanzlei, Kosmetikstudio und jegliche andere Art von medizinischer Einrichtung.

Der Hauseingang neben den Schaufenstern führt in das gemeinschaftliche Treppenhaus. Über die gepflegte Echtholztreppe gelangen Sie in das 1. Obergeschoss. Hier befindet sich die erste der beiden Wohneinheiten. Die gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung verfügt über einen Flur mit Garderobenbereich, ein komplett saniertes Badezimmer mit Dusche und Waschtisch, ein separates WC, ein Schlafzimmer, eine Küche mit funktionaler Einbauküche und Speisekammer, ein helles Wohn-/Esszimmer und ein separates Büro. Das Badezimmer ist in modernen, neutralen Farbtönen gefliest, im Wohn- und Esszimmer wurde Laminat verlegt. Die Wohneinheit ist an ein zuverlässiges Paar vermietet.

Die 4,5-Zimmer-Maisonettewohnung im 2. Ober- und Dachgeschoss rundet das Angebot gelungen ab. Der Flur und die Diele bieten Platz für eine Garderobe. Linkerhand liegt das geräumige Wohnzimmer mit Blick in die Altstadtgasse. Angrenzend befindet sich die Küche mit separater Speisekammer. Das Esszimmer der Wohnung ist vielseitig nutzbar und könnte auch als Schlafzimmer dienen. Zudem verfügt das 1. Obergeschoss über ein innenliegendes Badezimmer mit Badewanne und Waschtisch, ein separates WC sowie über ein Büro.

Die Echtholztreppe führt weiter in das Dachgeschoss. Hier befindet sich neben dem

Hauswirtschaftsraum mit Dusche und dem Gästezimmer, auch das geräumige, helle Schlafzimmer. Das Highlight der Wohnung ist der überdachte Westbalkon mit Blick über die Dächer Rothenburgs.

Der Dachboden des Hauses ist über eine Einschubleiter aus der Dachgeschosswohnung begehbar und dient als Abstellraum. Die oberste Geschossdecke wurde nachträglich gedämmt.

Das Anwesen wird mit einer Gaszentralheizung aus dem Jahre 2018 beheizt, die im Keller untergebracht ist. Einrichtungen zur getrennten Abrechnung von Wasser, Strom und Gas sind vorhanden.

Alle Wohn- und Gewerbeeinheiten sind derzeit vermietet. Zur Höhe der einzelnen Mieteinnahmen erhalten Sie gerne Auskunft im persönlichen Gespräch.

Diese Immobilie wird Sie beeindrucken. Überzeugen Sie sich selbst von dieser Gelegenheit vor Ort. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Ausstattung und Details

Hier ein Auszug der Modernisierungen der vergangenen Jahre:
-2018 Sanierung der Ladeneinheit im EG
-2018 Einbau einer Gaszentralheizung
-2019 tlw. Austausch der Fenster
-2023 tlw. Austausch der Fenster
-2023 Komplettsanierung Badezimmer 1.OG
Wohnfläche:
Wohnung 1. OG: ca. 60 m²
Wohnung DG: ca. 100 m²
Praxiseinheit EG: ca. 48 m²
Weitere Details:
-2-fach verglaste Holzfenster mit Sprossen
-Fußböden: Fliesen, PVC, Laminat, Vinyl
-Türen und Zargen in weiß
-Beheizung: Gaszentralheizung
-Gewölbekeller
-Separate Zähleinrichtung für alle Wohneinheiten
Es besteht kein umfangreicher Denkmalschutz für die Immobilie.

Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Alles zum Standort

Rothenburg ob der Tauber liegt mit seinen ca. 11.000 Einwohnern im Landkreis Ansbach und gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken. Die Stadt liegt ca. 80 km westlich von Nürnberg am Fluss Tauber und am Rand des Naturparks Frankenhöhe an der Romantischen Straße, einer der beliebtesten Ferienstraßen Deutschlands. Die Entfernung nach Ansbach beträgt ca. 34 km und nach Würzburg ca. 67 km. Der BAB Anschluss zur A 7 ist in unmittelbarer Nähe, so dass auch die internationalen Flughäfen der Metropolen Frankfurt am Main (180 km) und Nürnberg (80 km) schnell erreichbar sind. Durch den 1,5 km entfernten Bahnhof Rothenburg haben Sie Anschluss an die Bahnstrecken Neustadt (Aisch)–Steinach bei Rothenburg, Steinach bei Rothenburg–Dombühl und Treuchtlingen–Würzburg.

Die Stadt Rothenburg ist mit seiner gut erhaltenen mittelalterlichen Altstadt, der Stadtmauer, den Fachwerkhäusern und zahlreichen Baudenkmälern und Kulturgütern eine weltbekannte Sehenswürdigkeit. Die Stadt ist stark touristisch geprägt und als fränkischer Weinort an der Tauber weit über die Grenzen hinaus bekannt. Rothenburg ob der Tauber zählt zu den Top 10 Sehenswürdigkeiten Deutschlands und ist Romantik pur.

Kaum eine andere Stadt verkörpert so eindrucksvoll und lebendig Geschichte. Hier sprechen gleichsam die Steine. Sie erzählen von Königen und Kaisern, von Patriziern und vom Stolz der freien Stadtbürger, von den Geheimnissen und dem Zauber des Mittelalters. Weltoffenheit, Idylle und eine 1000-jährige Geschichte verbinden sich zu einem einzigartigen Flair, so dass Rothenburg weit über Deutschland hinaus als eine Sehenswürdigkeit ersten Ranges gilt.

Die mittelalterlich geprägte Stadt mit den historischen Sehenswürdigkeiten, wie z. B. das "Plönlein", die gut erhaltene Stadtmauer oder die berühmte St. Jakobskirche zieht jährlich ca. 2 Mio. Besucher an aus aller Welt an. Aufgrund des bekannten "Reiterles"-Weihnachtsmarktes und des "Käthe Wohlfahrt Weihnachtsdorfes" ist die Besucherzahl auch in den Wintermonaten konstant.

Durch die zentrale Lage bieten sich zudem viele Ausflüge in nahe gelegene und sehenswerte Städte an: Die Stadt Feuchtwangen inszeniert die Kreuzgang-Festspiele über die Sommermonate und lockt mit verschiedensten Aufführungen. Oder die Stadt Dinkelsbühl mit der bekannten Kinderzeche und die Stadt Ansbach mit den Rokoko- und Kaspar-Hauser-Festspielen sowie der zweijährig stattfindenden Bachwoche.

Rothenburg ob der Tauber bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Für das gesundheitliche Wohlbefinden stehen zahlreiche Ärzte, ein Krankenhaus, Zahnärzte und Apotheken zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Stadt Rothenburg bietet unterschiedliche und vielseitige Freizeitangebote, z. B. ein modernes Hallenbad und beheiztes Schwimmbad, Reiten, Flugplatz, Tennis sowie Radwege und Ausflugsmöglichkeiten für alle Altersgruppen.

Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com