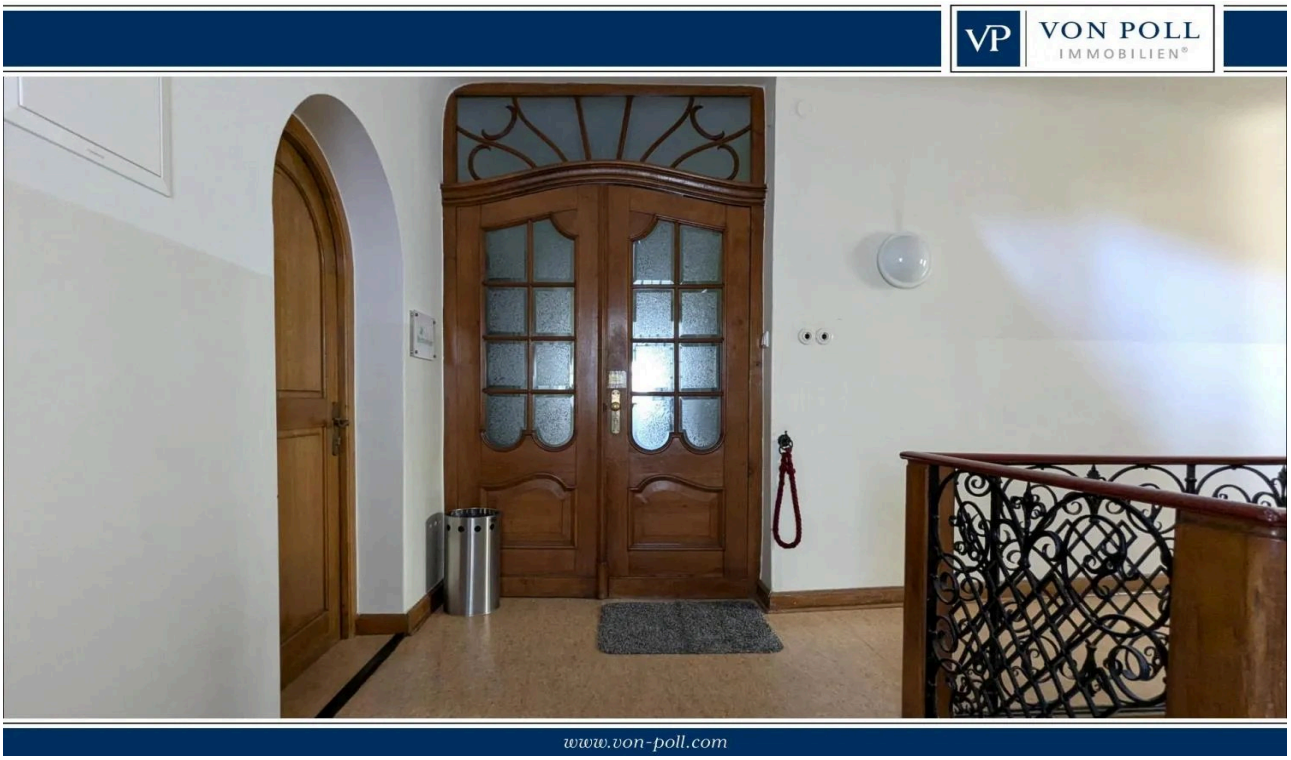
Rothenburg ob der Tauber

Vielseitig nutzbare Büro- und Praxisfläche in mitten der historischen Altstadt

Objektnummer: 24208615



MIETPREIS: 3.200 EUR • ZIMMER: 7

Objektnummer: 24208615 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

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

Objektnummer: 24208615 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Auf einen Blick

Objektnummer	24208615
Etage	1
Zimmer	7
Baujahr	1945

Mietpreis	3.200 EUR
Nebenkosten	400 EUR
Büro/Praxen	Bürohaus
Gesamtfläche	ca. 154 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 154 m²
Vermietbare Fläche	ca. 154 m²
Bürofläche	ca. 154 m²

Objektnummer: 24208615 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 24208615 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

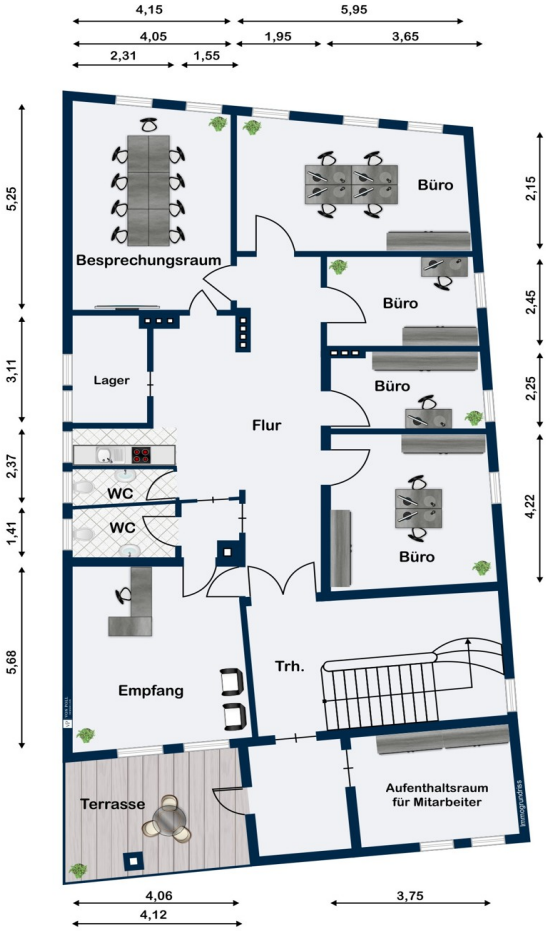
Die Immobilie





Objektnummer: 24208615 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Grundrisse



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: 24208615 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Ein erster Eindruck

Inmitten der historischen Altstadt von Rothenburg ob der Tauber, direkt am belebten Marktplatz, erwartet Sie diese exklusive Büroeinheit. Mit einer Gesamtfläche von ca. 154 m², verteilt auf sieben großzügige Räume, bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für hochwertige Dienstleistungen wie eine Anwaltskanzlei, ein Versicherungsbüro oder eine Praxis. Die Lage am Marktplatz garantiert eine hervorragende Sichtbarkeit und Erreichbarkeit für Ihre Kunden und Klienten.

Die Büroeinheit befindet sich in der ersten Etage eines historischen Gebäudes und besticht durch ihre lichtdurchfluteten Räume, die durch hohe Decken und große Fenster ein angenehmes Arbeitsumfeld schaffen. Derzeit wird die Immobilie als Arztpraxis genutzt, wodurch sie auch für ähnliche Dienstleistungsbereiche hervorragend geeignet ist.

Der Bodenbelag ist wahlweise Eichenparkett, das den Räumen eine elegante und warme Atmosphäre verleiht, oder PVC, welcher sich besonders für eine hygienische Nutzung wie in einer Praxis eignet. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht es Ihnen, die Büroräume individuell nach Ihren Bedürfnissen zu gestalten.

Ein besonderes Highlight ist der separate Raum für Mitarbeiter, der direkten Zugang zu einer großzügigen Terrasse bietet. Diese lädt zu Pausen im Freien ein und bietet einen ruhigen Rückzugsort mitten im historischen Stadtkern.

Die zentrale Lage dieser Büroeinheit am Marktplatz von Rothenburg ob der Tauber bietet eine unvergleichliche Sichtbarkeit und eine hohe Kundenfrequenz. Die Altstadt von Rothenburg ist nicht nur ein Magnet für Touristen, sondern auch ein geschäftiges Zentrum mit einer Vielzahl von Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Diese einzigartige Lage verleiht Ihrem Unternehmen ein exklusives Ambiente und ermöglicht Ihnen, von der historischen Kulisse und dem lebendigen Umfeld zu profitieren.

Diese Gewerbeeinheit ist eine seltene Gelegenheit, eine exklusive Immobilie in bester Lage der historischen Altstadt von Rothenburg ob der Tauber zu erwerben. Mit ihrer großzügigen Raumaufteilung, den hochwertigen Materialien und der flexiblen Nutzungsmöglichkeit ist sie ideal für anspruchsvolle Dienstleister, die einen repräsentativen Standort suchen. Nutzen Sie die Chance, Ihre Geschäftsräume in einer der schönsten Altstädte Deutschlands zu etablieren.

Objektnummer: 24208615 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 154 m² Gesamtfläche
- Erste Etage mit insgesamt 7 Zimmer
- Helle Räume und hohe Decken
- 1A Lage am Marktplatz der Altstadt
- Aktuelle Nutzung als Arztpraxis
- Ideal für Dienstleistungen z.B. Anwaltskanzlei, Versicherungsbüro
- Eichenparkett optional auch PVC Boden - Hygiene einer Praxis
- Separater Raum für Mitarbeiter mit großer Terrasse

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Objektnummer: 24208615 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Alles zum Standort

Rothenburg ob der Tauber ist eine der bekanntesten und am besten erhaltenen mittelalterlichen Städte in Deutschland. Die Stadt liegt im mittelfränkischen Landkreis Ansbach in Bayern und zieht Besucher aus aller Welt an, die das historische Ambiente und die malerische Landschaft genießen möchten.

Geografische Lage: Rothenburg ob der Tauber befindet sich im romantischen Taubertal, auf einem Höhenzug über der Tauber. Die Stadt liegt an der bekannten "Romantischen Straße", einer der beliebtesten Ferienstraßen Deutschlands, die zahlreiche historische Städte und beeindruckende Landschaften miteinander verbindet.

Verkehrsanbindungen: Trotz ihrer historischen und eher ländlichen Lage ist Rothenburg ob der Tauber verkehrstechnisch gut angebunden. Die Stadt liegt nahe der Autobahn A7, die eine direkte Verbindung nach Würzburg und Ulm bietet. Die B25 und B470 bieten zusätzliche Verbindungen zu regionalen Zielen. Der Bahnhof Rothenburg ob der Tauber bietet Bahnverbindungen zu regionalen Zielen und darüber hinaus, wodurch Städte wie Ansbach und Nürnberg gut erreichbar sind.

Infrastruktur: Rothenburg ob der Tauber verfügt über eine solide Infrastruktur. Die Altstadt bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kleinen Boutiquen, die sowohl für Einheimische als auch für Touristen attraktiv sind. Es gibt mehrere Supermärkte, Apotheken und ärztliche Versorgungseinrichtungen in der Nähe. Für Familien bietet Rothenburg verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter Grundschulen, Mittelschulen und ein Gymnasium.

Kulturelles Erbe und Sehenswürdigkeiten: Rothenburg ob der Tauber ist bekannt für seine gut erhaltene Altstadt, die von einer vollständig intakten Stadtmauer umgeben ist. Die Stadt ist ein lebendiges Museum mit zahlreichen historischen Gebäuden, darunter das Rathaus, der Marktplatz, das Plönlein und die St.-Jakobs-Kirche mit dem berühmten Heilig-Blut-Altar von Tilman Riemenschneider. Die Stadt bietet das ganze Jahr über kulturelle Veranstaltungen und Feste, die das historische Erbe und die Traditionen der Region feiern.

Freizeit und Erholung: Die Umgebung von Rothenburg ob der Tauber ist ideal für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Spazierengehen. Das Taubertal und die umliegenden Wälder bieten eine malerische Kulisse für Erholungssuchende. In der Stadt gibt es zudem mehrere Parks, Sportvereine und Freizeiteinrichtungen, die ein breites Spektrum an Aktivitäten für Jung und Alt bieten.

Wirtschaft: Rothenburg ob der Tauber profitiert stark vom Tourismus, der einer der

wichtigsten Wirtschaftsfaktoren der Stadt ist. Darüber hinaus gibt es eine solide Basis an kleinen und mittelständischen Unternehmen, die zur wirtschaftlichen Stabilität der Region beitragen.

Rothenburg ob der Tauber ist eine einzigartige Stadt, die ihren historischen Charme bewahrt hat und gleichzeitig eine moderne und komfortable Lebensumgebung bietet. Die malerische Lage, die gute Verkehrsanbindung und die ausgezeichnete Infrastruktur machen Rothenburg zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die das Leben in einer historischen Stadt mit allen Annehmlichkeiten der Moderne schätzen.

Objektnummer: 24208615 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Sonstige Angaben

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: 24208615 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 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