Rothenburg

# Vielseitige Immobilie im Herzen der Stadt – Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

*Objektnummer: 25208795*




KAUFPREIS: 800.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 211.25 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 209 m²

Objektnummer: 25208795 - 91541 Rothenburg


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

Objektnummer: 25208795 - 91541 Rothenburg

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25208795 |
| Wohnfläche | ca. 211.25 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1980 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 800.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Balkon |

Objektnummer: 25208795 - 91541 Rothenburg

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befeuerung | Gas | | |

Objektnummer: 25208795 - 91541 Rothenburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 25208795 - 91541 Rothenburg

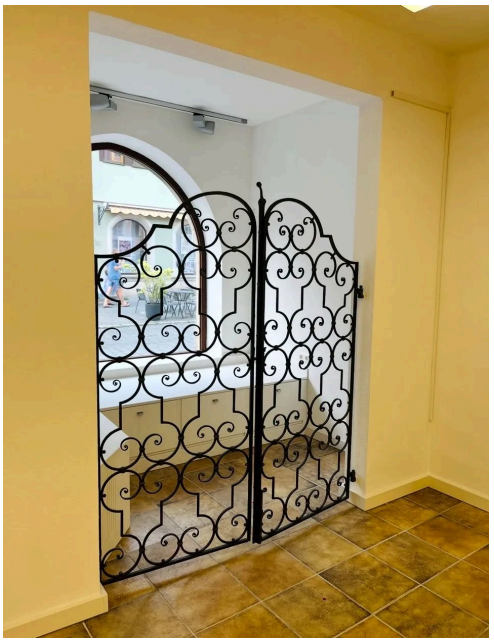
# Die Immobilie

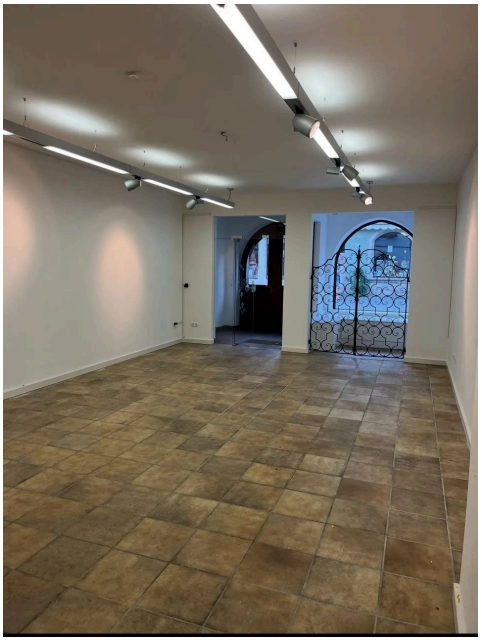




Objektnummer: 25208795 - 91541 Rothenburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 25208795 - 91541 Rothenburg

# Die Immobilie






Objektnummer: 25208795 - 91541 Rothenburg

# Die Immobilie





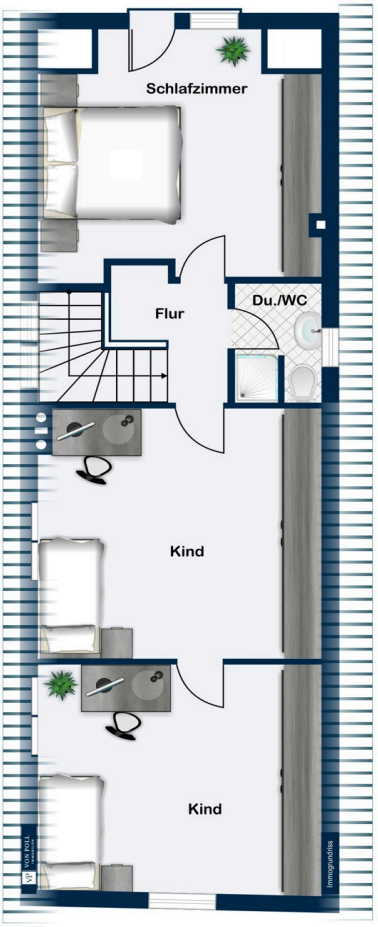
Objektnummer: 25208795 - 91541 Rothenburg

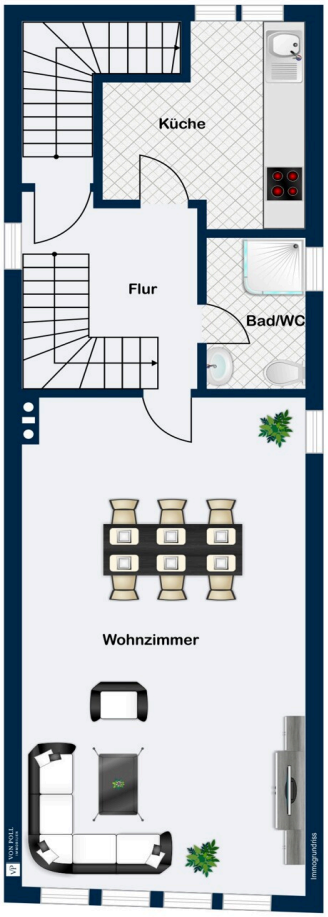
# Die Immobilie

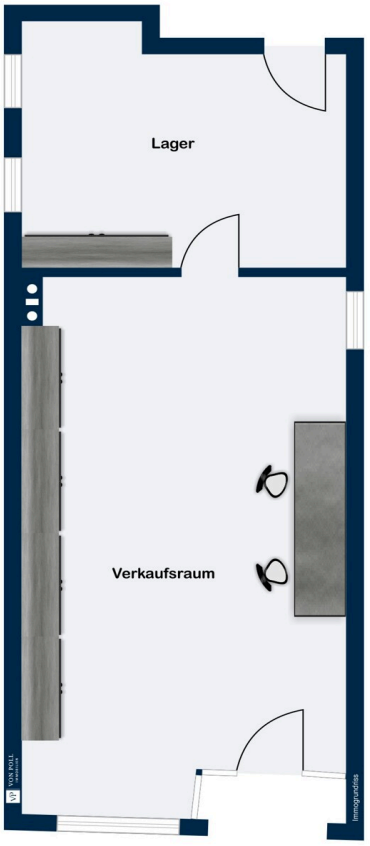


Objektnummer: 25208795 - 91541 Rothenburg

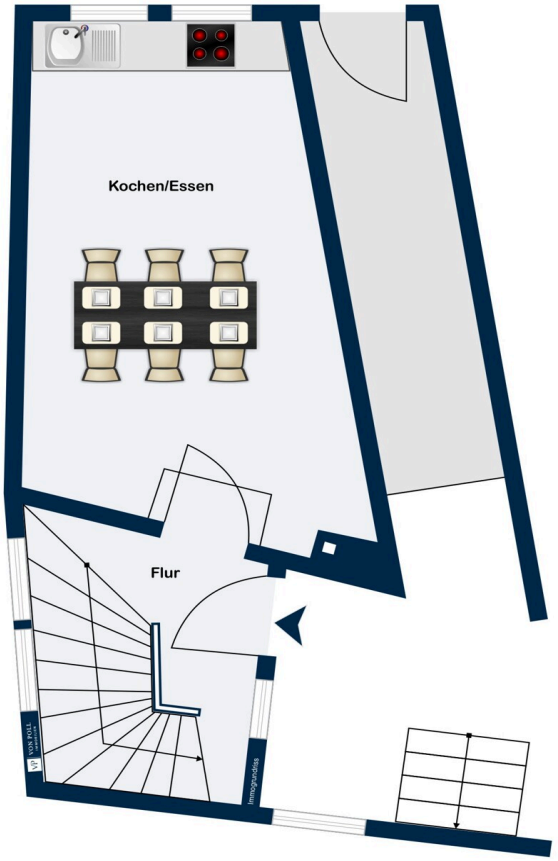
# Grundrisse




Küche
Flur
Bad/WC
Wohnzimmer


Lager
Verkaufsraum


Schlafen/Wohnen
Bad
Flur




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: 25208795 - 91541 Rothenburg

# Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in unmittelbarer Zentrumslage und verbindet historischen Charme unter Denkmalschutz mit einer durchdachten, modernen Ausstattung. Die Immobilie umfasst insgesamt eine Gewerbeeinheit sowie zwei Wohneinheiten und eignet sich dadurch ideal sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die eine vielseitig nutzbare Immobilie in bester Stadtlage suchen. Für alle Einheiten stehen separate Zähleinrichtungen zur Verfügung, was eine klare Verbrauchstrennung ermöglicht. Darüber hinaus befinden sich im Kellergeschoss eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche sowie für jede Einheit eigene Abstellräume, die zusätzliche Ordnung und Stauraum schaffen.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss zeichnet sich durch einen großzügig geschnittenen Verkaufsraum aus, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein separater Lagerraum sowie ein eigenes WC ergänzen das Platzangebot sinnvoll. Mit einer Fläche von rund 59 Quadratmetern eignet sich die Einheit hervorragend für Einzelhandel, Dienstleistung oder andere gewerbliche Konzepte. Ein weiteres Kellerabteil steht exklusiv zur Verfügung und schafft zusätzliche Lagermöglichkeiten, die gerade im gewerblichen Bereich von großem Vorteil sind.

Die im Erdgeschoss gelegene 1-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt mit einem wohnlichen, gut durchdachten Grundriss. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zum Garten, der über die Küche erreicht wird und den Bewohnern eine wunderbare private Außenfläche bietet. Die Ausstattung mit einer Fußbodenheizung sorgt für behaglichen Wohnkomfort. Mit einer Wohnfläche von etwa 45 Quadratmetern eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Pendler, die eine gemütliche, kompakte Wohnlösung mit besonderem Flair suchen.

Die zweite Wohnung befindet sich im Obergeschoss und erstreckt sich ebenfalls über zwei Etagen. Mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 107 Quadratmetern bietet die 3-Zimmer Wohnung viel Raum für Familien oder Paare mit großzügigem Platzbedarf. Die Fußbodenheizung schafft ein modernes Wohngefühl, während das Schlafzimmer mit direktem Zugang zu einem Balkon zusätzlichen Komfort bietet. Das Badezimmer stammt aus dem Jahr 2000 und ergänzt die zeitgemäße Grundausstattung der Wohnung.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie kontinuierlich gepflegt und modernisiert. So wurde im Jahr 2013 die Fassade erneuert, im Jahr 2016 das Dach umfassend saniert und erst 2024 ein neuer Gaskessel installiert. Diese Maßnahmen sorgen für langfristige Werterhaltung und erhöhen die Energieeffizienz des Gebäudes.

All diese Aspekte machen deutlich, dass es sich um ein äußerst gepflegtes und

vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus handelt, das durch seine zentrale Lage, seine solide Bausubstanz und seine durchdachte Aufteilung überzeugt. Gerne können Sie sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung selbst ein Bild von den Qualitäten dieser besonderen Immobilie machen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses Objekt näher vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 25208795 - 91541 Rothenburg

# Ausstattung und Details

Zusammengefasst einige Ausstattungsmerkmale der Immobilie:
- 1 Gewerbeeinheit und 2 Wohnungen
- Direkte Zentrumslage
- Denkmalschutz
- Separate Zähleinrichtung für alle Einheiten
- Gemeinschaftlich nutzbare Waschküche im Keller
- Eigene Abstellräume für jede Einheit

Gewerbefläche mit großem Verkaufsraum und Lagerraum
- ca. 59 qm
- Separater Lagerraum und WC
- Eigenes Kellerabteil für weitere Lagermöglichkeit

1-Zimmer Wohnung im EG
- Über zwei Etagen
- Direkter Zugang zum Garten von der Küche
- Fußbodenheizung
- Wohnfläche ca. 45 qm

3-Zimmer Wohnung im OG
- Über zwei Etagen
- Fußbodenheizung
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Bad aus dem Jahr 2000
- Wohnfläche ca 107 qm

Hier ein Auszug der Modernisierungen der vergangenen Jahre:
-2013 Erneuerung der Fassade
-2016 Sanierung Dach
-2024 neuer Gaskessel

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieses gepflegten Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Stadtlage. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25208795 - 91541 Rothenburg

# 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: 25208795 - 91541 Rothenburg

# 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: 25208795 - 91541 Rothenburg

# 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