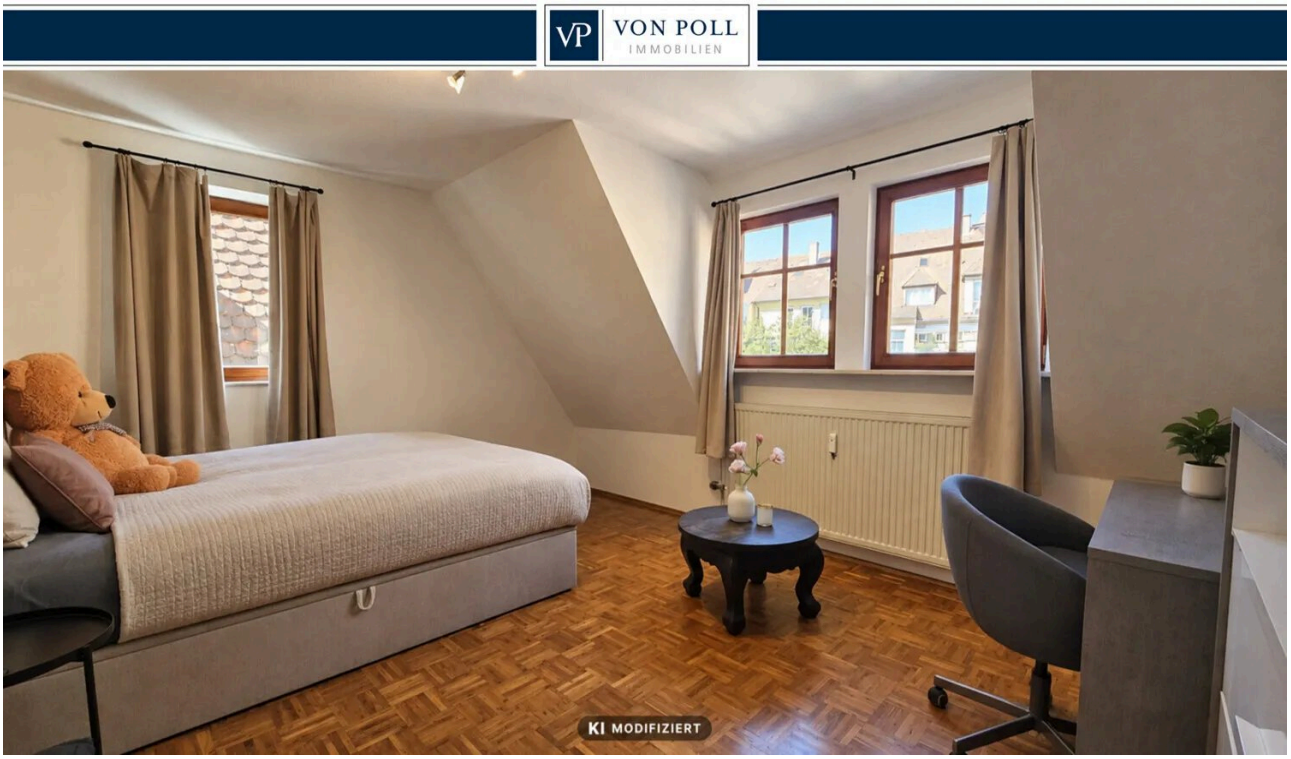
Rothenburg ob der Tauber

Gemütliche 2-Zi-Dachgeschosswohnung im Herzen der Altstadt

Objektnummer: 26208955



MIETPREIS: 500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26208955 - 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: 26208955 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Auf einen Blick

Objektnummer	26208955
Wohnfläche	ca. 55 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1980

Mietpreis	500 EUR
Nebenkosten	180 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208955 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

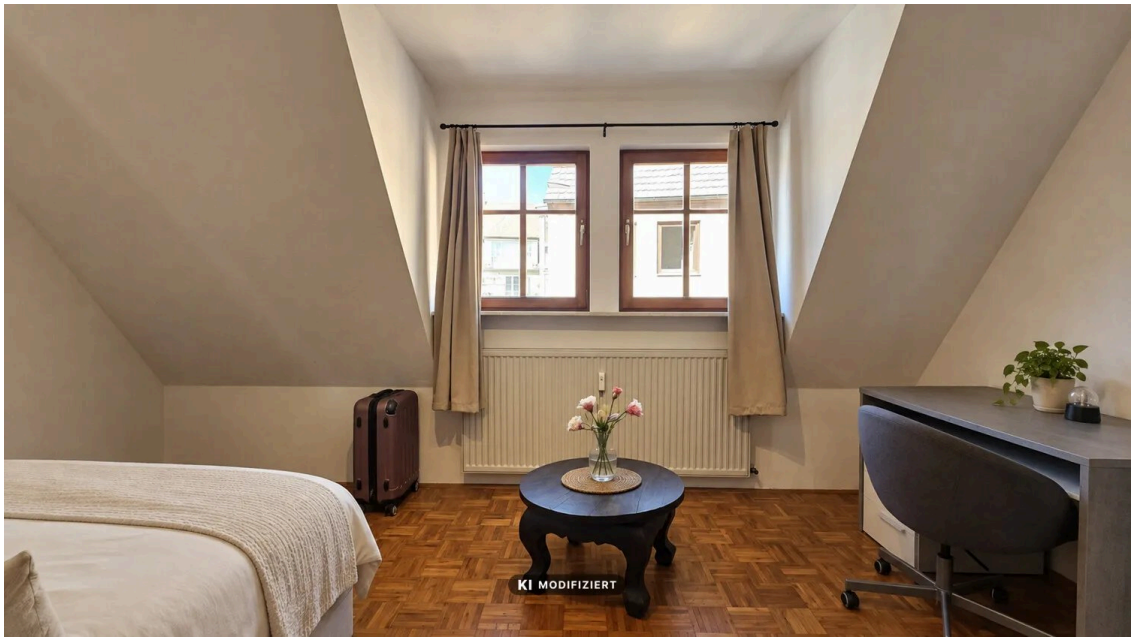
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.06.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	103 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26208955 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie





Objektnummer: 26208955 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie

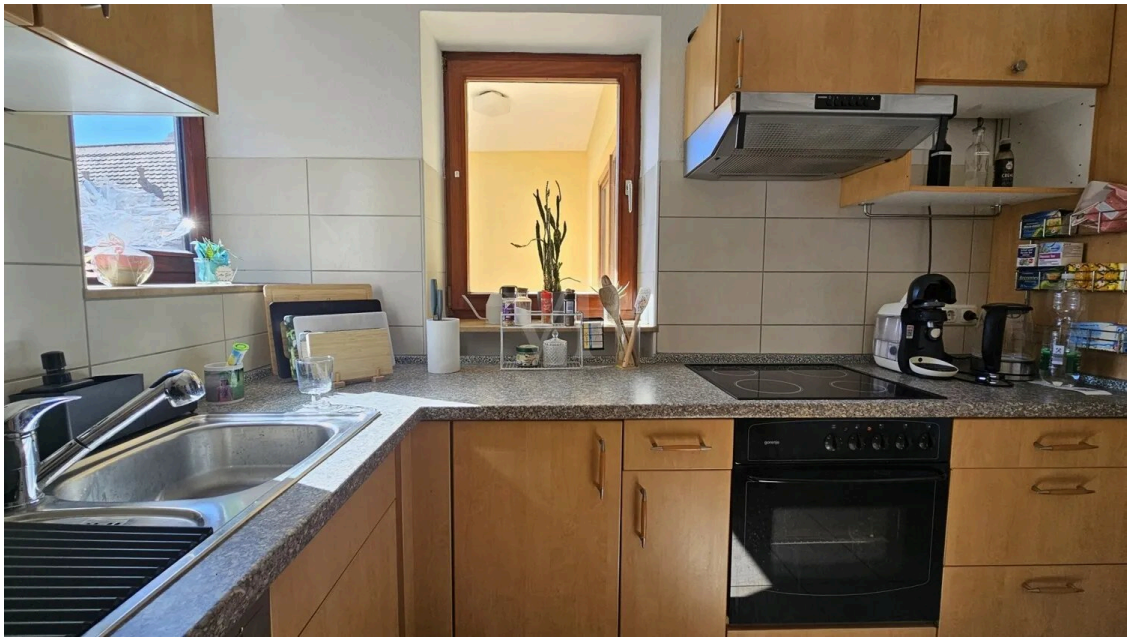




Objektnummer: 26208955 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

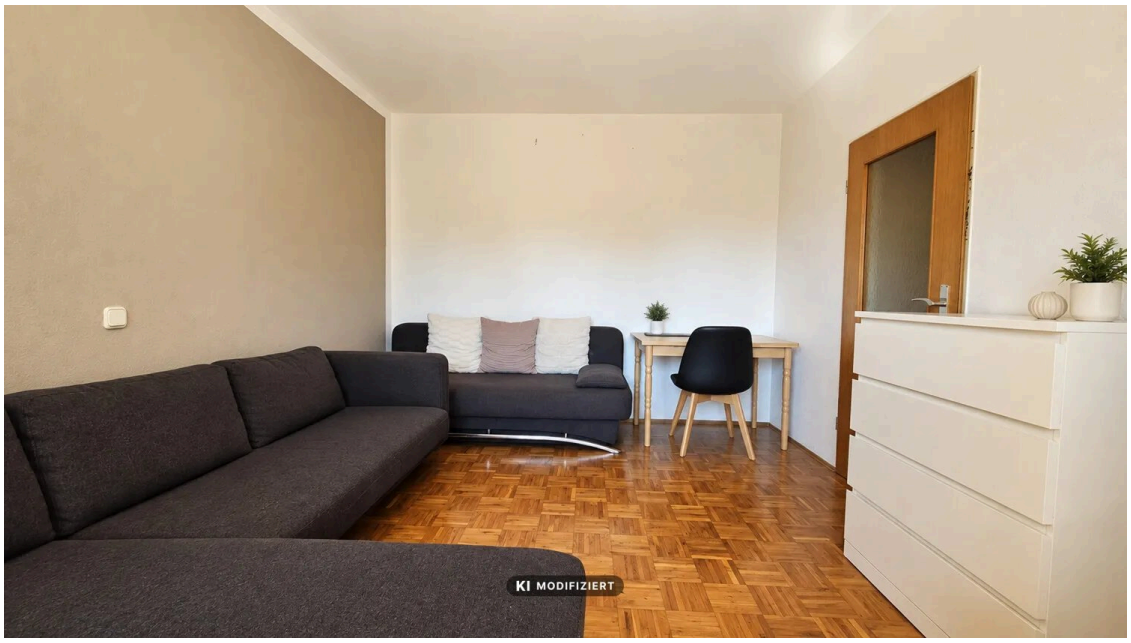
Die Immobilie





Objektnummer: 26208955 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie





Objektnummer: 26208955 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

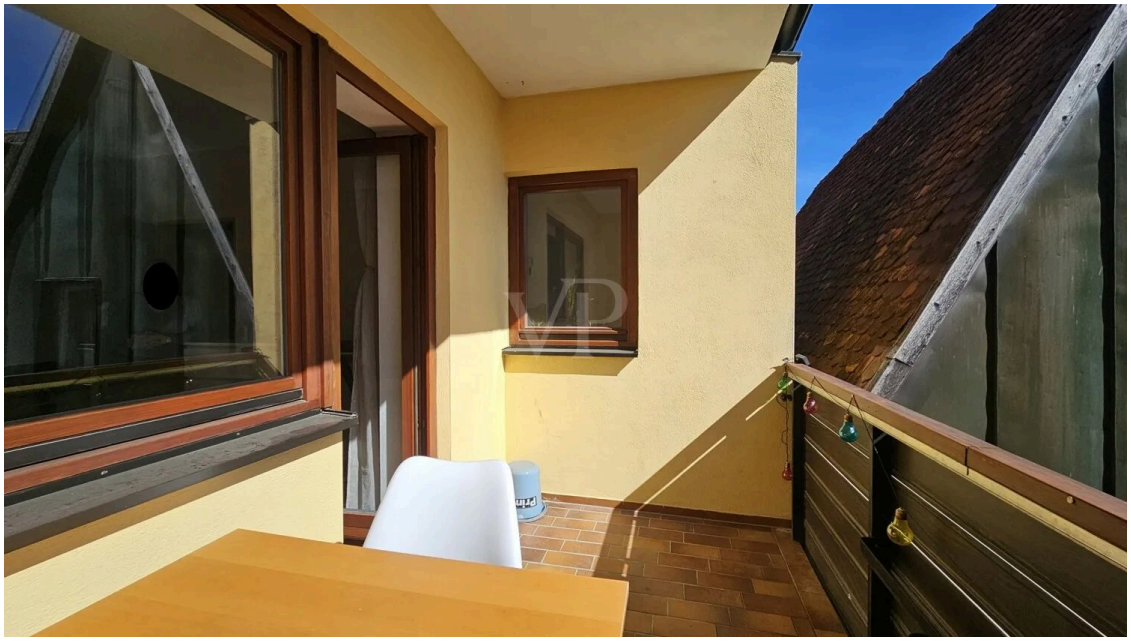
Die Immobilie

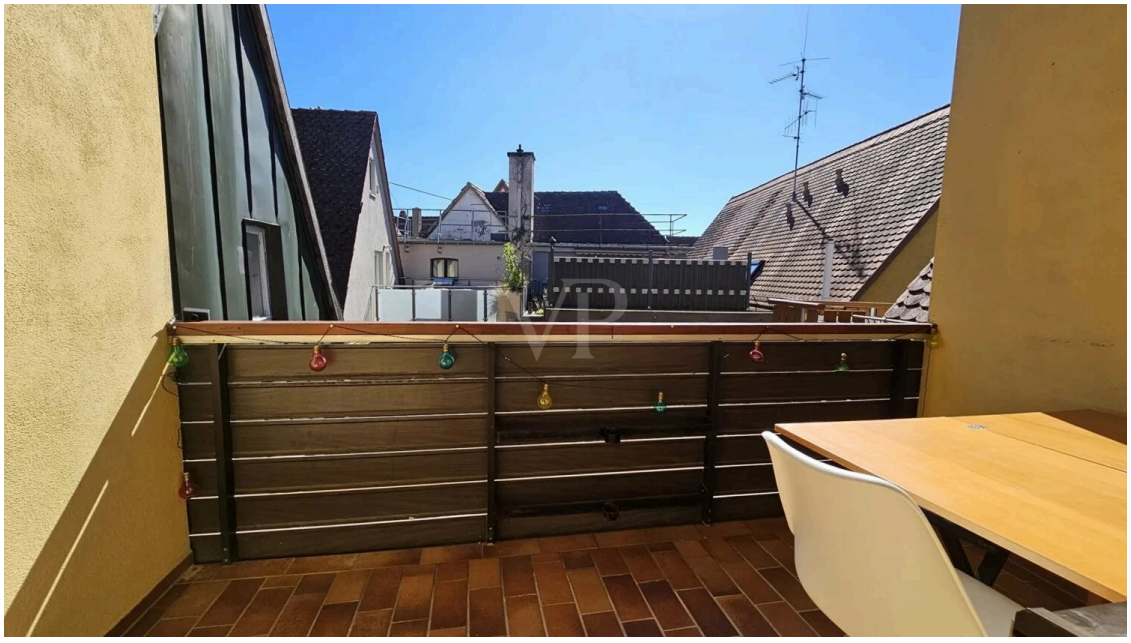




Objektnummer: 26208955 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie





Objektnummer: 26208955 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

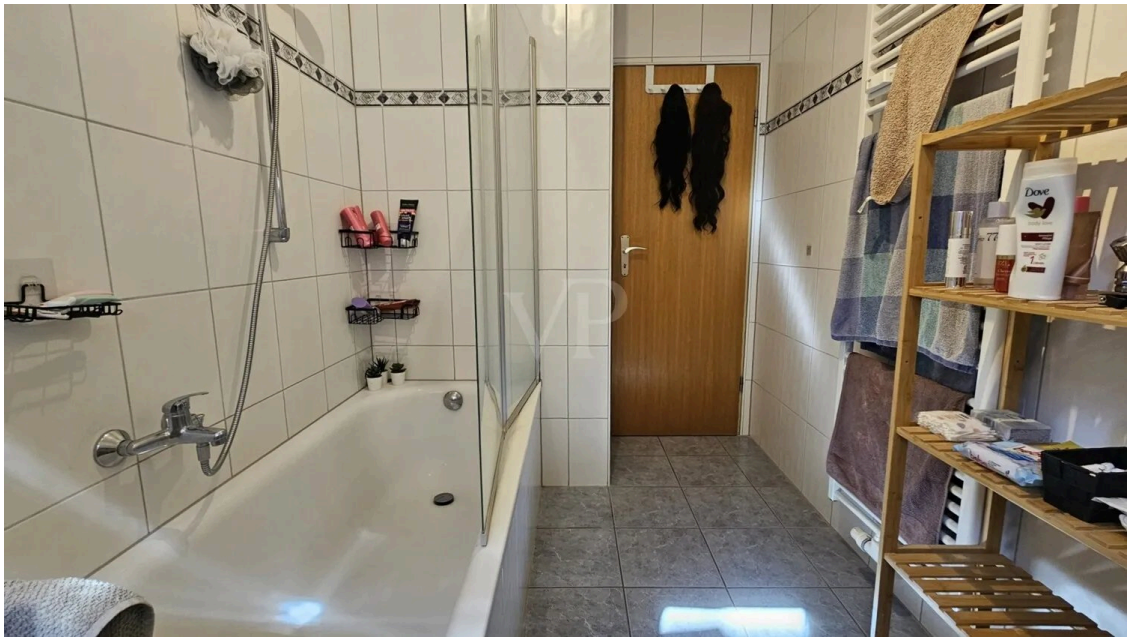
Die Immobilie





Objektnummer: 26208955 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie





Objektnummer: 26208955 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie





Objektnummer: 26208955 - 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: 26208955 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Ein erster Eindruck

Zur Vermietung ab 01.01.2027 steht diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung im Herzen der Rothenburger Altstadt. Die gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung liegt im 2. Stock eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses und besticht besonders durch die interessante Aufteilung und viel Helligkeit. Ein besonderes Highlight ist zudem der sonnige Balkon.

Im Flur kann man wunderbar die Garderobe arrangieren. Das Tageslichtbad mit Wanne, Glasduschwand, WC und Waschbecken ist hell und geräumig. Weiter geht es in das Wohnzimmer mit großer Dachgaube, so dass Sie über genügend Stellmöglichkeiten für Ihr Mobiliar verfügen. Das Schlafzimmer verfügt über einen Balkonzugang. Auf den Fußböden ist Echtholzparkett verlegt. Küche und Bad ist gefliest.

Der Küchenbereich bietet ausreichend Platz für einen Esstisch. Die abgebildete Einbauküche mit Elektrogeräten samt Spülmaschine sorgt für Komfort und ist im Mietpreis bereits enthalten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gesucht wird eine Einzelperson oder ein Paar in fester Beschäftigung für ein längerfristiges Mietverhältnis. Aktuelle Schufa-Auskunft und die üblichen Unterlagen werden gewünscht.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser tollen Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 26208955 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Ausstattung und Details

Die Wohnung ist mit teils Holzsprossenfenstern ausgestattet. Auf den Fußböden der Wohnung ist durchgehend edler Stäbchen-Echtholzparkettboden verlegt. Küche, Badezimmer und Diele sind gefliest. Eine Sprechanlage ist vorhanden ebenso wie Kabelanschluss für TV-Empfang und Telefonanschluss. Ein eigener Abstellraum im Keller gehört ebenso zur Wohnung.
Im Keller ist außerdem die gemeinschaftlich genutzte Waschküche mit Waschmaschinenstellplatz für jede Wohnung.
Verbrauchszähler für die jährliche Nebenkostenabrechnung sind angebracht.
In den Nebenkosten sind u. a. enthalten: Wasser, Abwasser, Heizung, sowie anteilig Wartung der Heizung, Hausmeister, Müllabfuhr, Kabelgebühr, Hausreinigung, Winterdienst, Gebäudeversicherungen, Grundsteuer und die sonst üblichen Betriebskosten.
Die Wohnanlage wird zudem von einer zuverlässigen Hausverwaltung betreut, die sich um die jährliche Abrechnung kümmert.
Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser geschmackvollen Wohnung vor Ort, bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Besichtigungen sind nach Absprache gerne möglich. Bitte geben Sie bei E-Mail-Anfragen Ihre Telefonnummer an.

Objektnummer: 26208955 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Alles zum Standort

Rothenburg liegt mit seinen rund 11.000 Einwohnern im Landkreis Ansbach und gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken. Die Stadt liegt ca. 60 km westlich von Nürnberg am Fluss Tauber und am Rand des Naturparks Frankenhöhe. Die Entfernung nach Ansbach beträgt ca. 34 km und nach Würzburg ca. 67 km. Der BAB Anschluss zur A 7 ist in unmittelbarer Nähe. 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 Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses im Zentrum der Altstadt.

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.

Durch die zentrale Lage bieten sich 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: 26208955 - 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: 26208955 - 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