

Rothenburg ob der Tauber

# Modern wohnen in zentraler Lage – gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26208836



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26208836 - 91541 Rothenburg ob der Tauber**

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

Objektnummer: 26208836 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Auf einen Blick

|              |                       |             |   |
|--------------|-----------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 26208836              | Kaufpreis   | 299.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 67 m <sup>2</sup> | Wohnung     | Etagenwohnung   |
| Etage        | 2                     | Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zimmer       | 2                     | Bauweise    | Massiv  |
| Schlafzimmer | 1                     | Nutzfläche  | ca. 5 m <sup>2</sup>  |
| Badezimmer   | 1                     | Ausstattung | Einbauküche, Balkon   |
| Baujahr      | 2019                  |             |   |
| Stellplatz   | 1 x Garage            |             |   |

Objektnummer: 26208836 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                            |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF                     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 30.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.01.2030     | Energie-Effizienzklasse     | A                          |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2019                       |

Objektnummer: 26208836 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208836 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208836 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208836 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208836 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208836 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208836 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208836 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26208836 - 91541 Rothenburg ob der Tauber**

## **Ein erster Eindruck**

Diese großzügig geschnittene, barrierefreie und behindertengerechten 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, einen äußerst gepflegten Gesamtzustand sowie eine attraktive, zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Reichweite und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit dieser Immobilie.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt der helle und gepflegte Eindruck auf. Großzügige Fensterflächen sowie bodentiefe Fenster und Glastüren im Wohn- und Schlafzimmer sorgen für ein angenehmes Wohnambiente mit viel Tageslicht und einer offenen, freundlichen Atmosphäre. Der Wohnbereich sowie der Schlafbereich bieten direkten Zugang zu einem besonderen Highlight der Wohnung: dem rund 8 Meter langen und extra breiten Balkon, der zusätzlichen Freiraum schafft und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zum Entspannen, Genießen oder Gestalten bietet.

Ein hoher Wohnkomfort wird durch zahlreiche Ausstattungsmerkmale gewährleistet. So verfügt die Wohnung über eine angenehme Fußbodenheizung, elektrische Rollläden im Wohnzimmer sowie Fliegengitter in der gesamten Wohnung. Die vorhandenen Kunststofffenster/Glastüren mit 3-fach-Verglasung tragen zusätzlich zu einem guten Wohnklima und einer effizienten Energiebilanz bei.

Die hochwertige Einbauküche präsentiert sich in modernem polarweißem Hochglanzdesign mit verspiegelten Fronten und vereint Ästhetik mit Funktionalität. Ein Apothekerschrank, ein auf ergonomischer Höhe eingebauter Backofen sowie ein ebenfalls auf Brusthöhe integrierter Geschirrspüler bieten besonderen Komfort im Alltag.

Das stilvoll gestaltete Designer-Badezimmer überzeugt mit einer barrierefreien Regendusche, einem Bidet und extra tiefen Möbeln, die elegant Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner schaffen. Die Wohnung ist zudem behindertengerecht gestaltet und bietet damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen sehr gepflegten Kellerbereich, einen Personenaufzug im Haus sowie einen komfortablen Tiefgaragenstellplatz, der sich direkt neben dem Aufzug befindet – ein seltenes und besonders praktisches Detail.

Die Wohnanlage ist zusätzlich umgeben von einer städtischen Grünanlage, welche zum

spazieren gehen einlädt.

**Eine attraktive Immobilie für Eigennutzer, Paare, Senioren oder Kapitalanleger, die Wert auf Wohnkomfort, Lagequalität und einen gepflegten Gesamtzustand legen.**

**Objektnummer: 26208836 - 91541 Rothenburg ob der Tauber**

## **Ausstattung und Details**

**Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:**

- **Großzügige 2-Zimmer Wohnung mit guter Raumaufteilung**
- **Zentrale Lage – Infrastruktur vorhanden**
- **Sehr gepflegter Gesamteindruck der Wohnung und des Kellers**
- **8 m langer Balkon, extra breit**
- **Bodentiefe Fenster in Wohnzimmer und Schlafzimmer**
- **Elektrische Rolläden im Wohnzimmer**
- **Fliegengitter in der ganzen Wohnung vorhanden**
- **Fußbodenheizung**
- **Designer Badezimmer mit Regendusche, Bidet, und Einbaubad sowie extra tiefen Möbeln um Waschmaschine und Trockner elegant unterzubringen**
- **Helle Einbauküche, polarweiß verspiegelt hochglanz, mit Apothekerschrank sowie Ofen und Geschirrspüler auf Brusthöhe**
- **Behindertengerecht**
- **Erdgas H, Strom Mix aus 2019**
- **Kunststofffenster/Glastüren 3-fach verglast**
- **Tiefgaragenstellplatz direkt neben dem Aufzug**
- **Personenaufzug vorhanden**

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

**Objektnummer: 26208836 - 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 Feuchtwangens 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: 26208836 - 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: 26208836 - 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](mailto:ansbach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**