

Rothenburg ob der Tauber

# Haus mit großem Garten in zentraler Lage Rothenburgs

Objektnummer: 24208576



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

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 400 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24208576 - 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: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 24208576          |
| Wohnfläche    | ca. 150 m²        |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 8                 |
| Schlafzimmer  | 4                 |
| Badezimmer    | 2                 |
| Baujahr       | 1966              |
| Stellplatz    | 1 x Garage        |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 249.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2005                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 70 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                     |                   |
|----------------------------|---------------|---------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis      | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS           | Endenergieverbrauch | 317.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 25.09.2033    |                     |                   |
| Befeuern                   | Elektro       |                     |                   |



Objektnummer: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie





Objektnummer: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

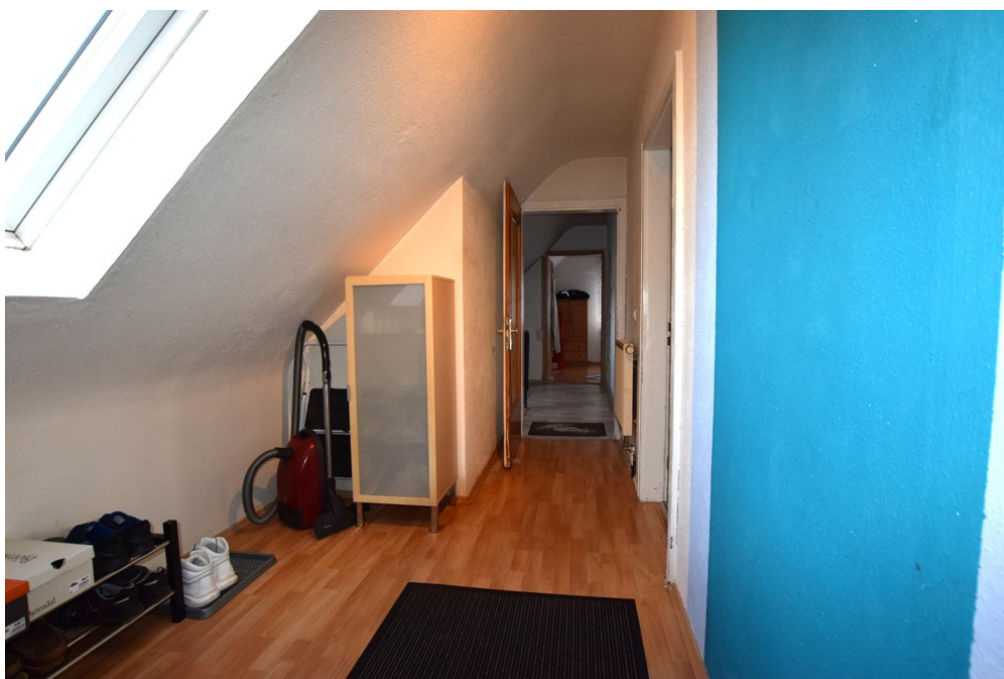
## Die Immobilie





Objektnummer: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

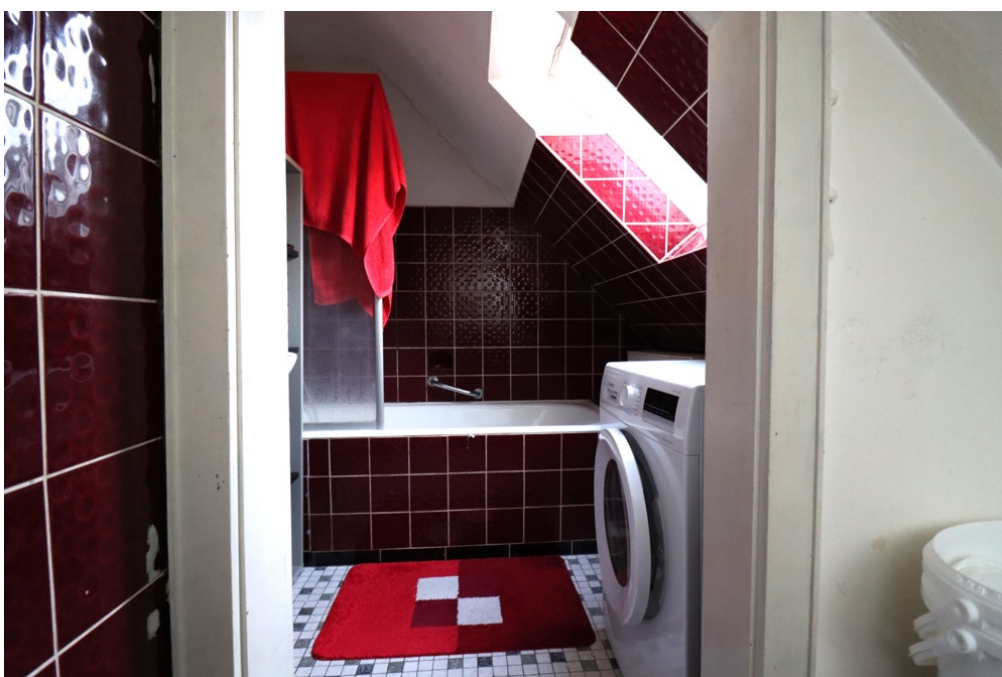
## Die Immobilie





Objektnummer: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie





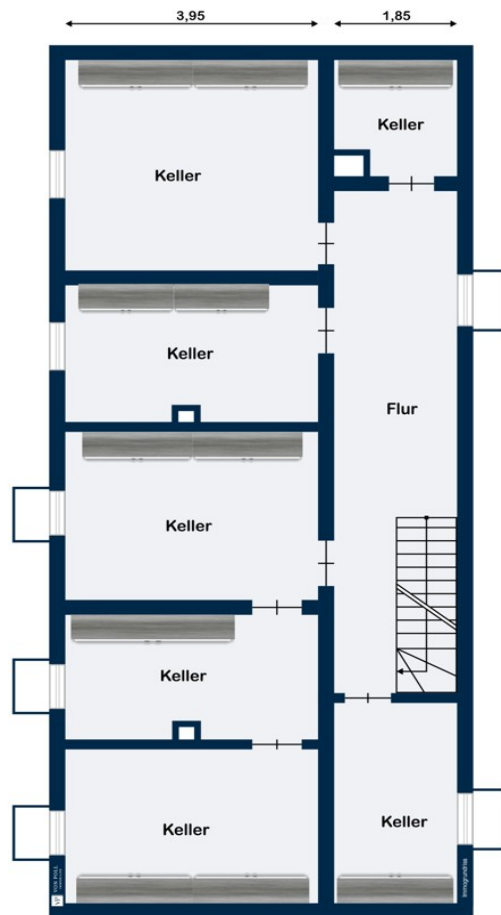
Objektnummer: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie

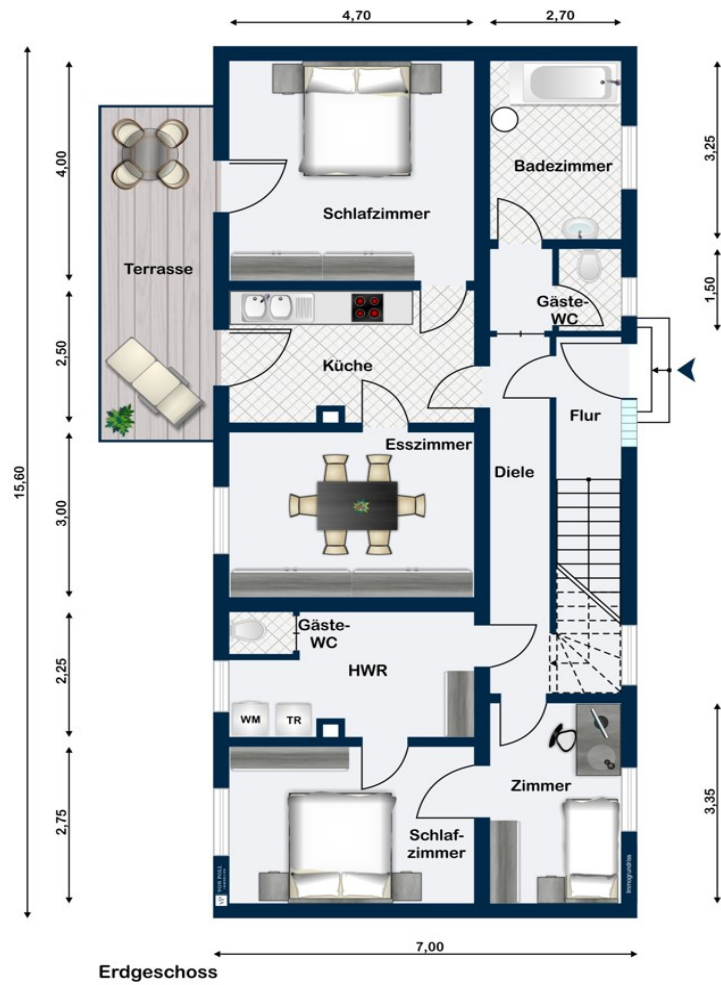


Objektnummer: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

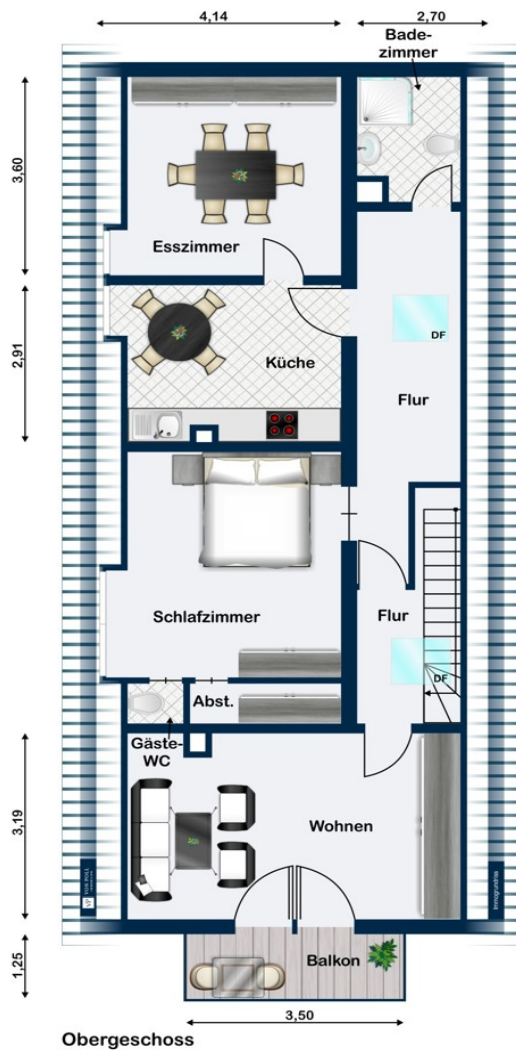
## Grundrisse



Untergeschoss







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: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Ein erster Eindruck

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1966 bietet mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Grundstücksfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> genügend Platz für eine Familie. Mit insgesamt 8 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer sowie ein Balkon im Dachgeschoss und einer Terrasse im Erdgeschoss, verfügt das Anwesen über genügend Raum für Ihre individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Die Liegenschaft erstreckt sich über zwei Etagen und besticht durch eine gute Raumaufteilung. Eine Küche im Erd- und Dachgeschoss sowie zwei Bäder ermöglichen die Nutzung für eine große oder zwei Familien. Der großzügige Garten bietet Platz für Entspannung und Erholung im Freien. Der Zugang zur Terrasse erfolgt sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer im Erdgeschoss. Der Balkon im Dachgeschoss rundet das Angebot ab.

Mehrgenerationenwohnen wird durch die durchdachte Raumaufteilung und die Größe des Hauses ermöglicht. Zusätzlich bietet die vollständige Unterkellerung ausreichend Stauraum. Eine Einzelgarage sowie Platz für ein zweites Auto bieten Komfort und Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Die Immobilie befindet sich in einer großartigen Lage, nur etwa 10 Gehminuten von der Altstadt Rothenburgs entfernt. Die Möglichkeit, die Stadt bequem zu Fuß zu erreichen, bietet einen hohen Wohnwert und Lebensqualität. Die Beheizung erfolgt über eine Etagenheizung und Nachtspeicheröfen. Eine Modernisierung fand zuletzt im Jahr 2005 statt. Die Ausstattungsqualität ist einfach, bietet jedoch Möglichkeiten für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungswünsche.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als solide Basis für eine individuelle Wohnraumgestaltung in einer attraktiven Lage. Potenzielle Käufer haben die Möglichkeit nach ihren eigenen Vorstellungen zu renovieren und zu modernisieren. Die durchdachte Raumaufteilung, die großzügige Grundstücksfläche und die zentrale Lage machen diese Immobilie zu einem interessanten Angebot für Familien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
  - Ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Ca. 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche
  - Wohnen über zwei Etagen
  - Durchdachte Raumaufteilung
  - Küche im Erd- und Dachgeschoss
  - Jede Etage mit Badezimmer
  - Großzügiger Garten
  - Terrassenzugang von der Küche und Wohnzimmer im Erdgeschoss
  - Balkon im Dachgeschoss
  - Schwedenofen möglich
  - Mehrgenerationen-Wohnen möglich
  - Voll unterkellert
  - Einzelgarage und Platz für ein zweites Auto
  - Großartige Lage; ca. 10min zu Fuß in die Altstadt von Rothenburg
- 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: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Alles zum Standort

Rothenburg ob der Tauber liegt mit seinen rund 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: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 317.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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