

Rothenburg ob der Tauber

# Zentral gelegen mit Potenzial: Zwei Wohneinheiten plus Gewerbeeinheit – ideal nutzbar als Vermietungsobjekt

Objektnummer: 24208578



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 105 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24208578 - 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: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Auf einen Blick

|              |            |                       |                                                                           |
|--------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24208578   | Kaufpreis             | 395.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 160 m² | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Dachform     | Satteldach |                       |                                                                           |
| Zimmer       | 7          |                       |                                                                           |
| Schlafzimmer | 5          |                       |                                                                           |
| Badezimmer   | 3          | Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Baujahr      | 1953       | Bauweise              | Massiv                                                                    |
|              |            | Nutzfläche            | ca. 130 m²                                                                |
|              |            | Ausstattung           | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie



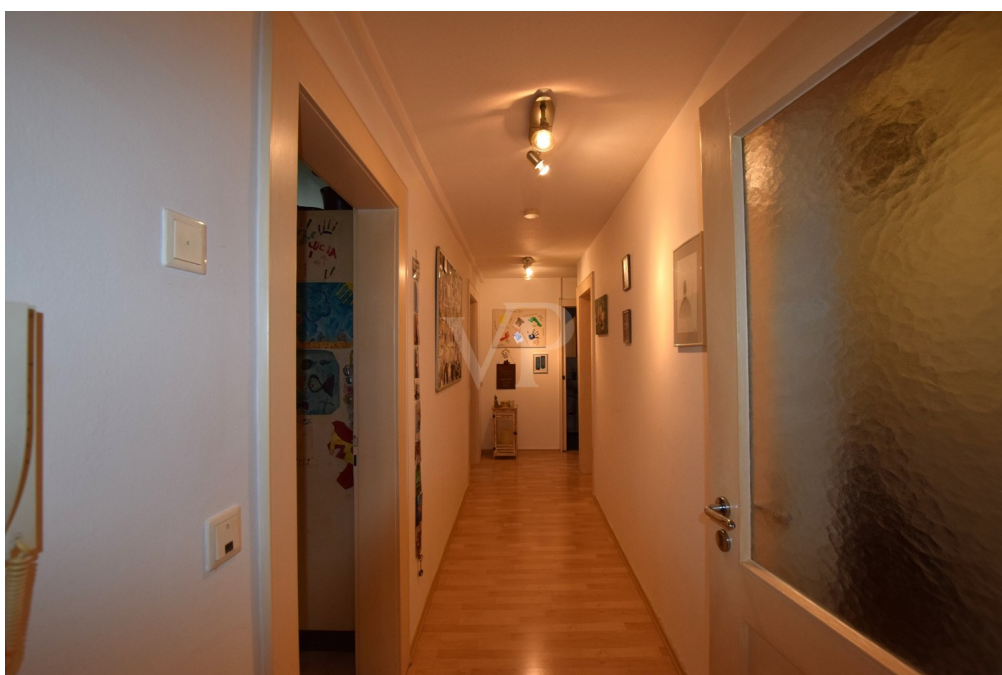
Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Die Immobilie



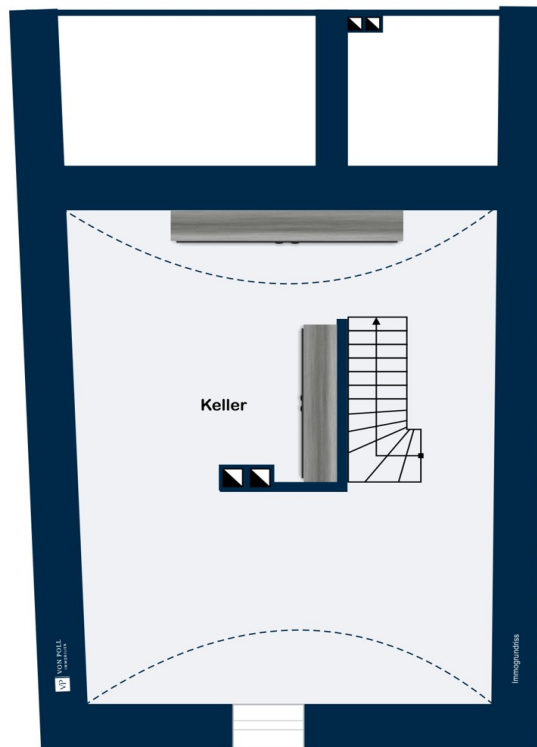
Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

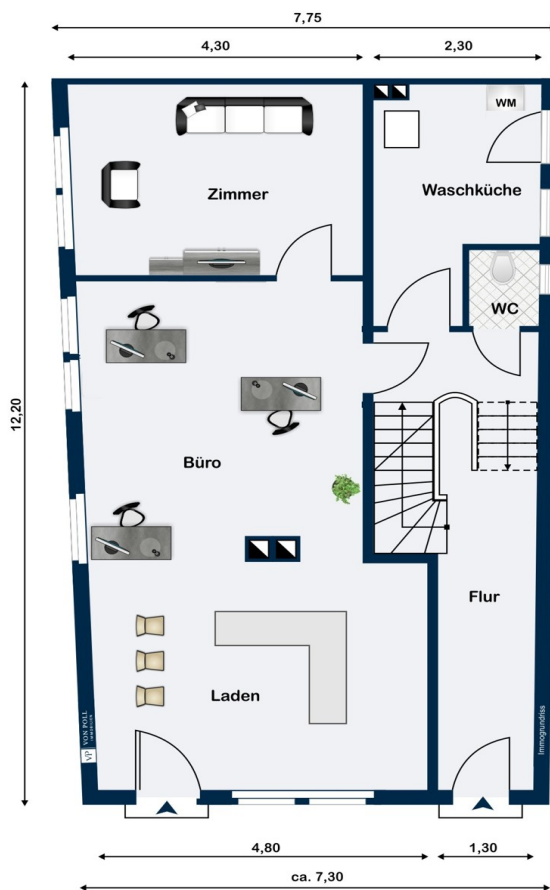
## Die Immobilie

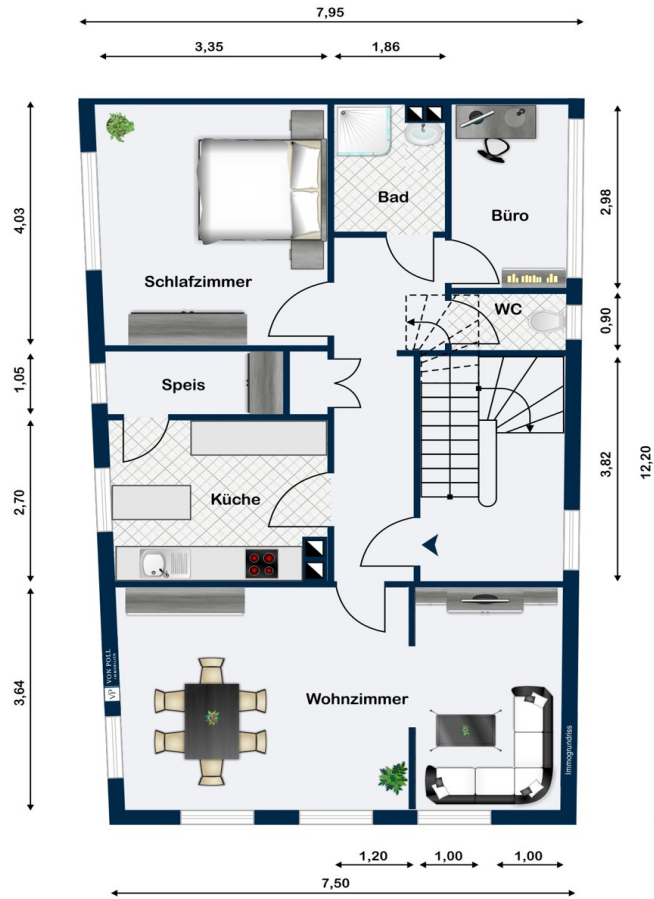


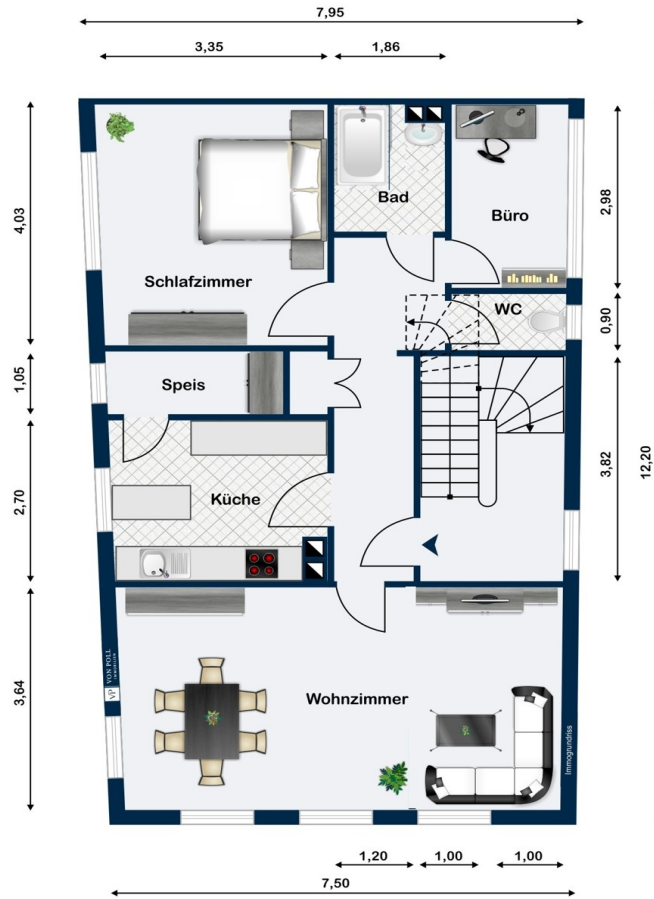
Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

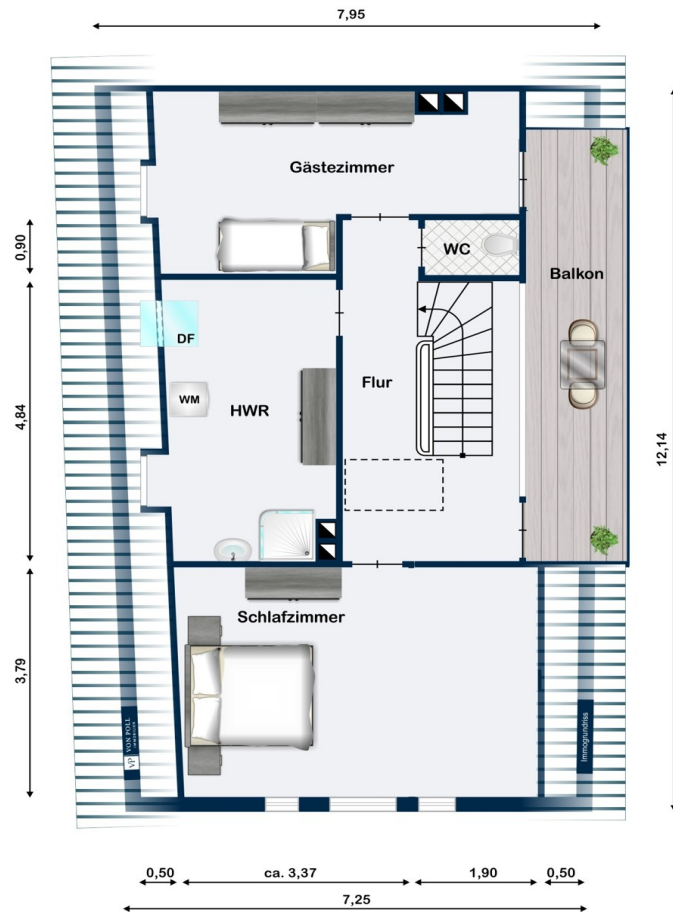
## Grundrisse











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: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Ein erster Eindruck

Die Immobilie präsentiert sich als attraktive Kapitalanlage in bester Lage, die Wohnen und Gewerbe sinnvoll miteinander verbindet und insgesamt eine Nutzfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und eine Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> bietet. Sie umfasst zwei gut durchdachte Wohneinheiten sowie eine Praxis-/Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, wodurch sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ergeben – ideal sowohl für Vermieter als auch für Eigentümer, die eine vermietete Kapitalanlage suchen oder selbst Teile der Fläche nutzen möchten.

Die Wohnungen verteilen sich auf das 1. Obergeschoss (ca. 60 m<sup>2</sup>) und das Dachgeschoss (ca. 100 m<sup>2</sup>). Der Grundriss ist durchdacht gestaltet, schafft eine helle, wohnliche Atmosphäre und punktet mit praktischen Raumaufteilungen, die auch bei zukünftigen Mieterwünschen flexibel bleiben. Die gewerbliche Einheit im Erdgeschoss mit ca. 48 m<sup>2</sup> eignet sich perfekt für eine Praxis, ein Studio oder eine kleine Dienstleistungsnutzung. Die zentrale Lage ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums, während gleichzeitig ruhige Wohnbereiche erhalten bleiben – ideal für Familien, Paare oder Alleinstehende, die Wert auf eine gute Infrastruktur legen.

Die Ausstattung überzeugt auf ganzer Linie: 2-fach verglaste Holzfenster mit Sprossen sorgen für ein zeitloses Erscheinungsbild und gute Wärmeeffizienz. Die Bodenbeläge variieren je nach Raumtyp und reichen von Fliesen über PVC bis hin zu Laminat/Vinyl, was eine langlebige und pflegeleichte Nutzung unterstützt. Türen und Zargen in Weiß schaffen eine freundliche, helle Optik. Eine moderne Gaszentralheizung sorgt zuverlässig für angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit und trägt so zu einem behaglichen Wohnkomfort bei.

Für eine transparente und faire Abrechnung ist eine separat abgeregelte Zählereinrichtung vorhanden, sodass sich der Verbrauch jeder Wohneinheit klar zuordnen lässt. Die Modernisierungen der letzten Jahre tragen ebenfalls zur Attraktivität der Immobilie bei: Im Jahr 2018 wurde die Ladeneinheit im Erdgeschoss saniert und ebenso eine neue Gaszentralheizung installiert. In den Jahren 2019 und 2023 wurden teilweise Fenster erneuert, was den Energiekomfort weiter verbessert. Zudem wurde im Jahr 2023 das Badezimmer der 1. Obergeschosswohnung komplett saniert und modernisiert, wodurch ein moderner, zeitgemäßer Badkomfort gewährleistet wird.

Zusammengefasst überzeugt die Immobilie durch stabile Infrastruktur, hochwertige Ausstattung und gute Renditeperspektiven. Sie bietet Vielseitigkeit, langfristige Erträge

und die Möglichkeit, unterschiedliche Mieter- bzw. Nutzungskonzepte zu kombinieren – ideal für Eigentümer, die Wert auf eine gepflegte Substanz, eine zentrale Lage und eine nachhaltige Wertentwicklung legen.

Objektnummer: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Ausstattung und Details

Zusammengefasst einige Ausstattungsmerkmale der Immobilie:

- 2 Wohneinheiten mit tollem Grundriss und hellen Räumen

Wohnfläche:

Wohnung 1. OG: ca. 60 m<sup>2</sup>

Wohnung DG: ca. 100 m<sup>2</sup>

- eine Gewerbeeinheit

Praxiseinheit EG: ca. 48 m<sup>2</sup>

- 2-fach verglaste Holzfenster mit Sprossen

- Fußböden: Fliesen, PVC, Laminat, Vinyl

- Türen und Zargen in weiß

- Gaszentralheizung

- Gewölbekeller

- Separate Zähleinrichtung für alle Wohneinheiten

- zentrale Lage

- in wenigen Minuten im Stadtzentrum

Hier ein Auszug der Modernisierungen der vergangenen Jahre:

- 2018 Sanierung der Ladeneinheit im EG

- 2018 Einbau einer Gaszentralheizung

- 2019 tlw. Austausch der Fenster

- 2023 tlw. Austausch der Fenster

- 2023 Komplettsanierung Badezimmer 1.OG

Objektnummer: 24208578 - 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 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: 24208578 - 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 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: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 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)