

Rothenburg ob der Tauber

Centrally located with potential: Two residential units plus a commercial unit – ideally suited as a rental property

Property ID: 24208578



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 105 m²

Property ID: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

At a glance

Property ID	24208578	Purchase Price	395.000 EUR
Living Space	ca. 160 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 130 m²
Bathrooms	3	Equipment	Balcony
Year of construction	1953		

Property ID: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



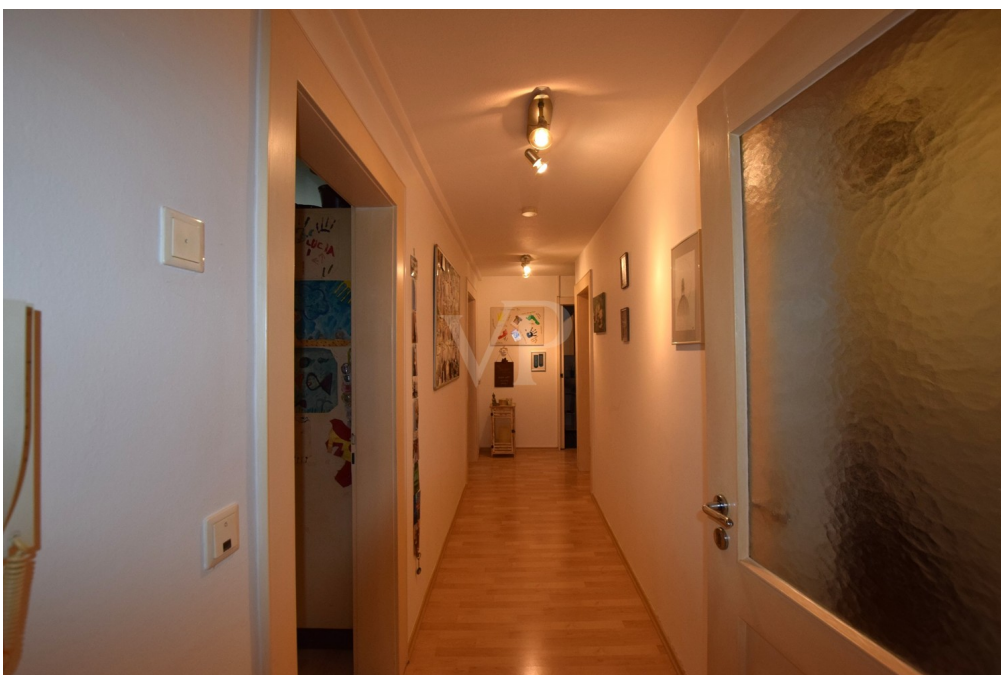
Property ID: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



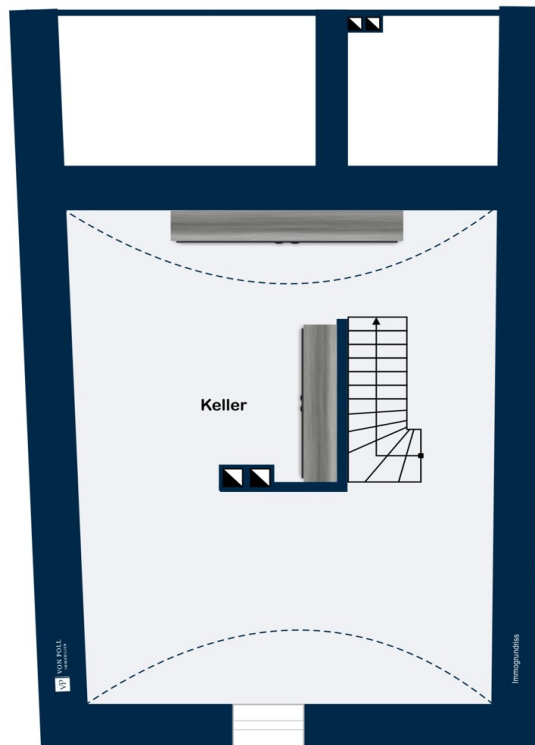
Property ID: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

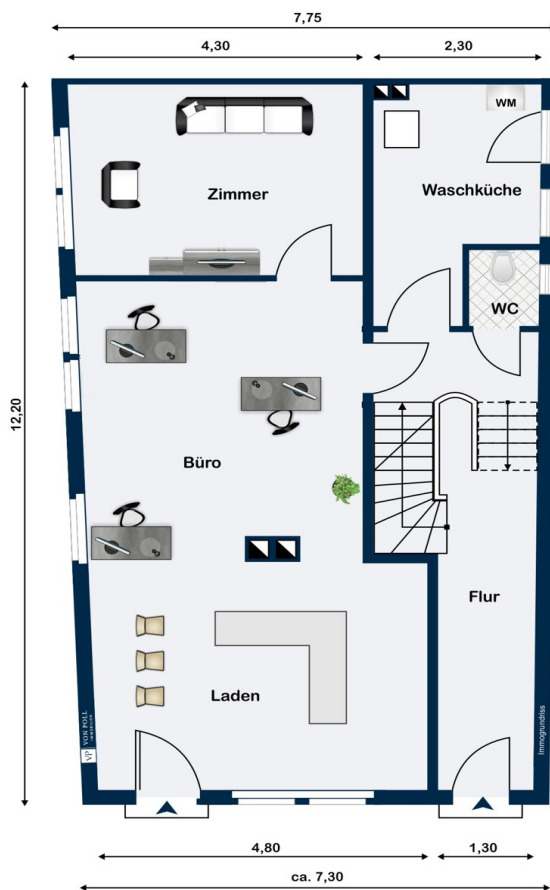
The property

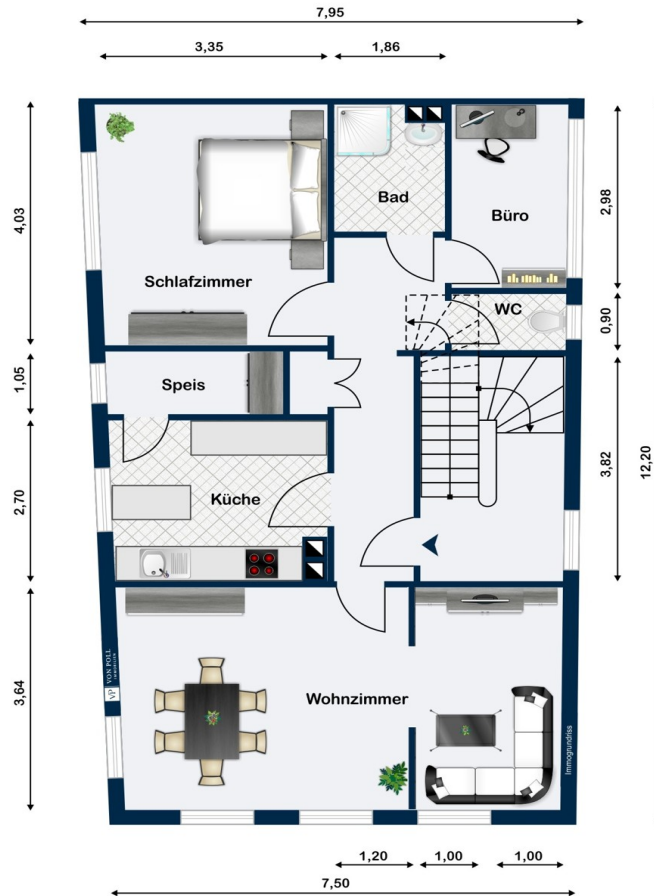


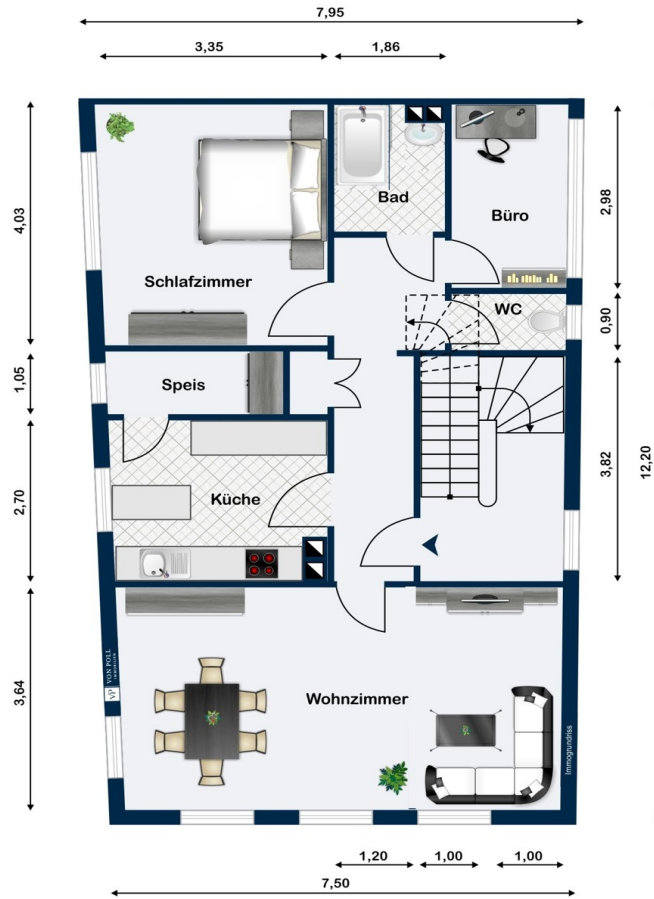
Property ID: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

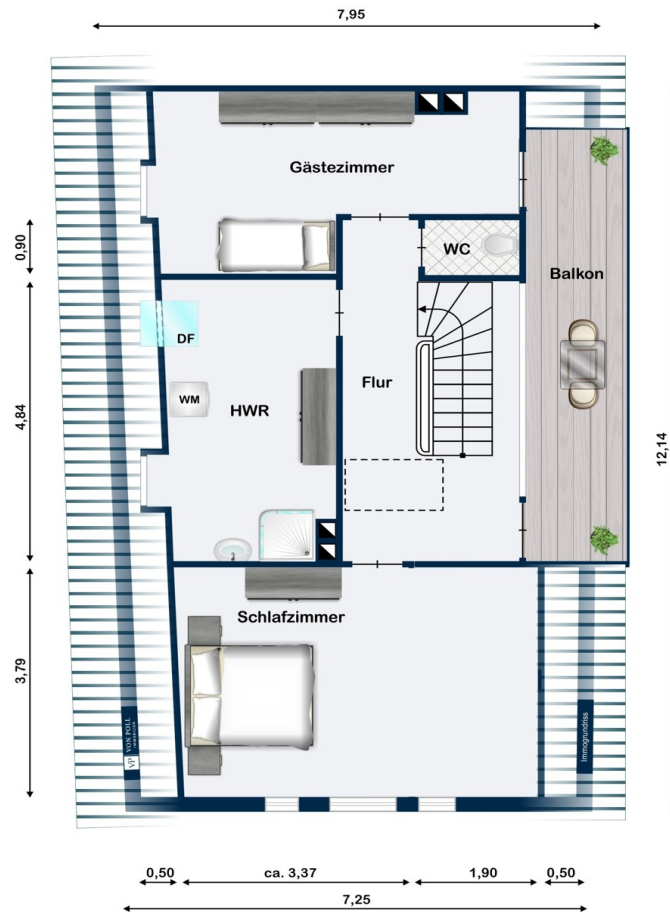
Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

A first impression

This property presents itself as an attractive investment opportunity in a prime location, seamlessly blending residential and commercial space and offering a total usable area of approximately 130 m² and a living area of approximately 160 m². It comprises two well-designed residential units and a commercial/practice unit on the ground floor, resulting in versatile usage options – ideal for both landlords and owners seeking a tenanted investment property or wishing to occupy part of the space themselves. The apartments are distributed across the first floor (approx. 60 m²) and the attic (approx. 100 m²). The thoughtfully designed floor plan creates a bright, inviting atmosphere and boasts practical room layouts that remain flexible to accommodate future tenant requirements. The approximately 48 m² commercial unit on the ground floor is perfectly suited for a medical practice, studio, or small service business. The central location allows for quick access to the city center while maintaining quiet residential areas – ideal for families, couples, or singles who value good infrastructure. The property boasts impressive features across the board: Double-glazed wooden windows with muntins ensure a timeless look and excellent thermal efficiency. Flooring varies depending on the room type, ranging from tiles and PVC to laminate/vinyl, promoting durability and easy maintenance. White doors and frames create a bright and welcoming atmosphere. A modern gas central heating system reliably provides comfortable warmth during the colder months, contributing to a pleasant living environment. Separate metering ensures transparent and fair billing, allowing for clear allocation of consumption to each apartment. Recent modernizations further enhance the property's appeal: In 2018, the ground-floor retail unit was renovated, and a new gas central heating system was installed. Some windows were replaced in 2019 and 2023, further improving energy efficiency. Additionally, the bathroom in the first-floor apartment was completely renovated and modernized in 2023, guaranteeing contemporary bathroom comfort. In summary, the property impresses with its stable infrastructure, high-quality features, and good return prospects. It offers versatility, long-term returns, and the possibility of combining different tenant and usage concepts – ideal for owners who value well-maintained property, a central location, and sustainable value appreciation.

Property ID: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Details of amenities

Zusammengefasst einige Ausstattungsmerkmale der Immobilie:

- 2 Wohneinheiten mit tollem Grundriss und hellen Räumen

Wohnfläche:

Wohnung 1. OG: ca. 60 m²

Wohnung DG: ca. 100 m²

- eine Gewerbeeinheit

Praxiseinheit EG: ca. 48 m²

- 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

Property ID: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

All about the location

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.

Property ID: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Other information

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.

Property ID: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com