

Rothenburg ob der Tauber

Versatile property with residential and commercial space – your new investment!

Property ID: 25208715



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 414 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 550 m²

Property ID: 25208715 - 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: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

At a glance

Property ID	25208715	Purchase Price	1.250.000 EUR
Living Space	ca. 414 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	9		
Bedrooms	2		
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	1990
Year of construction	1989	Condition of property	Well-maintained
		Usable Space	ca. 1.025 m²
		Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Energy Data

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

Property ID: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



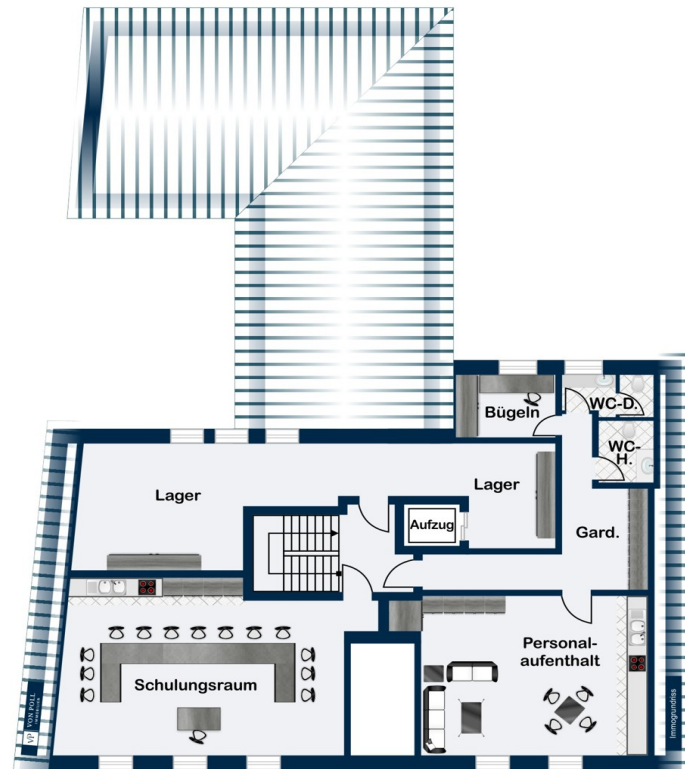
Property ID: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

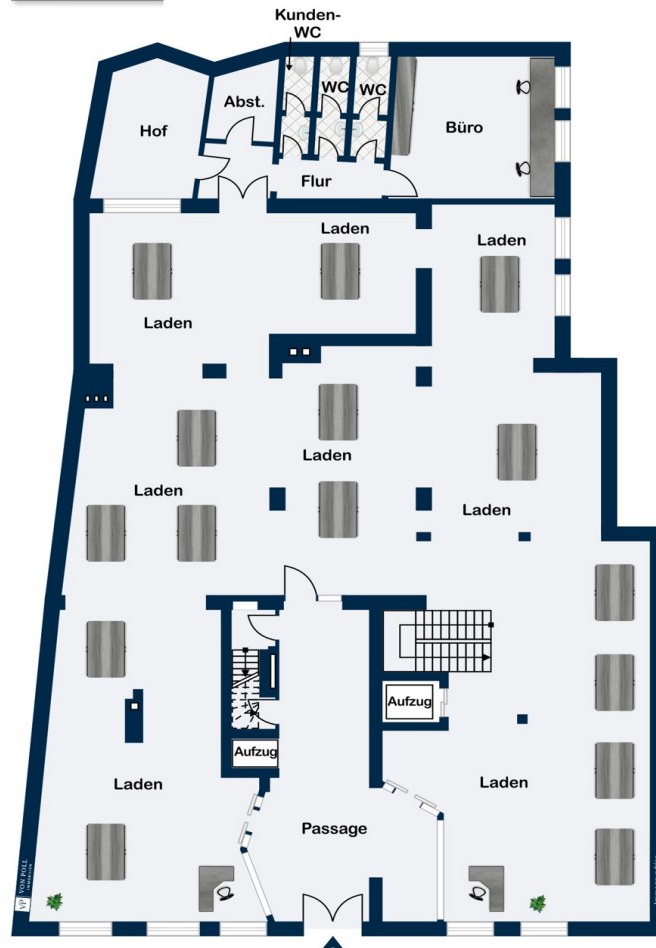
The property



Property ID: 25208715 - 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: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

A first impression

This impressive property offers a versatile combination of residential and commercial space on a plot of approximately 550 m². With a total of approximately 414 m² of living space, 625 m² of commercial space, and 400 m² of usable space, there is ample room for a variety of uses. The well-maintained property boasts an elaborate facade design that immediately creates a positive first impression, as well as a central elevator that extends to the basement, providing convenient access to all levels. The ground floor features a spacious retail area of approximately 319 m², complemented by a passageway with additional commercial space, offices, and restrooms. This area offers ideal conditions for retail, service companies, or other commercial uses. The small, inviting courtyard provides a pleasant outdoor atmosphere and invites relaxation. The first floor houses a generous residential unit with approximately 183 m² of living space, which is directly connected to the commercial unit on the same floor. On the second floor, there is another attractive apartment with approximately 234 m² of living space, including a beautiful balcony with direct access, perfect for relaxing outdoors. Both apartments are accessible via elevator. The rear building offers additional development potential in the attic, opening up diverse possibilities for use, such as further apartments, office space, or storage. The attic also houses a commercial unit with storage, training, and break rooms, offering flexible usage options. Further development potential exists in the loft, highlighting the property's versatility. The basement provides ample storage space, ideal for goods or personal belongings. Overall, the property is designed to allow for conversion and development into a residential complex, making it particularly attractive to investors. These are just a few of the highlights of this exceptional property. A personal viewing will allow you to experience its versatility and quality firsthand. We look forward to your inquiry and are happy to arrange a viewing at any time.

Property ID: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 550 m² Grundstücksfläche
- Ca. 414 m² Wohnfläche
- Ca. 625 m² Gewerbefläche
- Ca. 400 m² Nutzfläche
- 3 Gewerbeeinheiten
- 2 Wohneinheiten
- tolle Dachterrasse mit 200 m²
- Sehr gepflegtes Anwesen
- Aufwendige Fassadengestaltung
- zentrale Aufzugsanlage bis in den Keller
- Ladenfläche im EG mit Passage mit ca. 319 m² Gewerbefläche inkl. Büro, Sanitäreinrichtungen etc.
- Kleiner, gemütlicher Innenhof
- Wohneinheit im 1.OG mit ca. 183 m² Wohnfläche
- Im Rückgebäude weiteres Ausbaupotential im Dachgeschoss
- Gewerbeeinheit 1.OG mit direkter Verbindung zum Laden im EG
- Wohnung im 2.OG mit einer Wohnfläche von ca. 234 m² und wunderschönem Balkon mit direktem Zugang mit Aufzug
- Gewerbeeinheit im Dachgeschoss mit Lager-, Schulungs- und Aufenthaltsräume
- Weitere Ausbaumöglichkeiten im Spitzboden
- Stauraum und Lagerfläche im Keller
- Aufteilung und Projektierung zur Wohnanlage denkbar

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.

Property ID: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

All about the location

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.

Property ID: 25208715 - 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: 25208715 - 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