

Rothenburg ob der Tauber

Historic charm meets contemporary living comfort: Three apartments on 198 m² in a central location

Property ID: 25208732



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 198 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 270 m²

Property ID: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

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

Property ID: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

At a glance

Property ID	25208732
Living Space	ca. 198 m²
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1600
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 30 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

The property



Property ID: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

A first impression

Nestled in the heart of the historic old town, this listed building, dating back to around 1600, is just 100 meters from the picturesque Plönlein district and a few minutes from the vibrant city center. The property combines historic charm with modern living comfort: it offers a total of 198 m² of living space on a well-maintained 270 m² plot and comprises three modern, light-filled apartments with thoughtfully designed floor plans. A particular highlight is the lovingly tended garden with a courtyard, available for shared use by all tenants. Renovations and modernizations were carried out in several phases: in 2007, the front of the building received new windows and the stairwell was repainted; in 2008, the first and second floors were equipped with a new gas boiler, a renovated bathroom on the second floor, new flooring on both upper floors, new doors and walls on the first floor, and a new garage door was installed. In 2009, an apartment was added on the ground floor, and the gas boilers were supplemented. In 2019, the front of the building underwent a facade renovation, and in 2024, the refurbishment of the top floor ceiling was completed. The individual apartments offer a variety of possibilities: On the ground floor, there is a one-room apartment with an open-plan living, dining, and sleeping area, a small kitchen, and a spacious bathroom. The first floor features a four-room apartment with 83 m² of living space: two bedrooms, a bright and comfortable living room, an adjoining office, and a modern, well-maintained fitted kitchen. The second floor houses a three-room apartment with a spacious living room, a small, functional fitted kitchen, a large bedroom, and a bright, spacious study. The complex offers urban living comfort in a historic setting and is ideally suited for families, couples who need to work, or shared living arrangements that appreciate proximity to the city center.

Property ID: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Details of amenities

Zusammengefasst einige Ausstattungsmerkmale der Immobilie:

- Baujahr um 1600
- Denkmalschutz
- mitten in der Altstadt gelegen
- ca. 100 m vom malerischen Plönlein gelegen
- in wenigen Minuten im Stadtzentrum
- Wohnfläche 198 m²
- Grundstücksfläche 270 m²
- Drei moderne, lichtdurchflutete Wohnungen mit tollem Grundriss
- Wunderschöner, gepflegter Garten mit Innenhof zur Mitnutzung

Bisher erfolgte Renovierungsmaßnahmen

- 2007 neue Fenster Vorderseite Haus, Anstrich Fassade und Treppenhaus
- 2008 Renovierung 1. und 2. OG (neue Gastherme, Sanierung Bad 2. OG, neue Böden im 1. und 2. OG, Türen und Wände neu im 1. OG), neues Garagentor
- 2009 Einbau Apartment im EG und Gastherme
- 2019 Erneuerung der Fassade an der vorderen Hausseite
- 2024 Sanierung oberste Geschossdecke

1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

- Offener Wohn-Ess-Schlafbereich
- Kleine Küche
- Großes, geräumiges Badezimmer

4-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss

- 83 m² Wohnfläche
- Zwei schöne Schlafzimmer
- Helles, gemütliches Wohnzimmer
- Angrenzendes Büro oder Esszimmer

3-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss

- Geräumiges Wohnzimmer
- Kleine, funktionale Einbauküche
- Großes Schlafzimmer
- Helles, großes Arbeitszimmer

Property ID: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

All about the location

Die Spitalgasse liegt im Herzen von Rothenburg ob der Tauber, einer der am besten erhaltenen mittelalterlichen Städte Deutschlands. Die Straße verbindet zentrale Bereiche der Stadt und schlängelt sich durch ein historisch geprägtes Viertel, in dem jedes Gebäude von längst vergangener Handwerkskunst erzählt. Beim Spaziergang fallen sofort die engen, charismatischen Fassaden, die gepflasterten Gehwege und die winkligen Durchgänge ins Auge, durch die sich der Blick auf Türme und Stadtmauer öffnet. Die Spitalgasse vermittelt so unmittelbar das typische Rothenburg-Gefühl: historischen Charakter zu erleben, ohne auf moderne Bequemlichkeit verzichten zu müssen.

Um die Gasse herum finden Sie eine gut ausgeprägte urbane Infrastruktur. In der unmittelbaren Nachbarschaft liegen Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Restaurants, einladende Cafés und verschiedene Dienstleister. Kurze Wege laden dazu ein, einen Granatapfel-Tee am Nachmittag zu genießen oder einen lunchtime Snack zwischen zwei Sehenswürdigkeiten einzubauen. Die Nähe zu den wichtigsten Sehenswürdigkeiten im Kernstadtgebiet sowie zu öffentlichen Einrichtungen macht die Spitalgasse zu einer idealen Ausgangslage für Stadtpaziergänge, Kulturveranstaltungen oder entspannte Erkundungen der historischen Altstadt.

Vorteile der Lage sind klar sichtbar: Die zentrale Erreichbarkeit von Touristen- und Einkaufszonen, gepaart mit dem unverwechselbaren, historischen Charakter Rothenburgs, macht die Spitalgasse zu einem besonders attraktiven Standort. Hinweise für Eigentümer oder Planer: Baulasten oder Denkmalschutzbestimmungen erfordern in der Regel eine Absprache mit der Denkmalschutzbehörde. Der Altbaubestand kann engere Innenräume oder komplexe Grundstücksverhältnisse mit sich bringen, weshalb eine frühzeitige Abstimmung sinnvoll ist.

Property ID: 25208732 - 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: 25208732 - 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