

Rothenburg ob der Tauber

# Haus mit großem Garten in zentraler Lage Rothenburgs

*Número de propiedad: 24208576*



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

PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 400 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## De un vistazo

Número de propiedad	24208576	Precio de compra	249.000 EUR
Superficie habitable	ca. 150 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Modernización / Rehabilitación	2005
Habitaciones	8	Estado de la propiedad	para reformar
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 70 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1966	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	GAS	Consumo de energía final	317.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	25.09.2033		
Fuente de energía	Eléctrica		

Número de propiedad: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



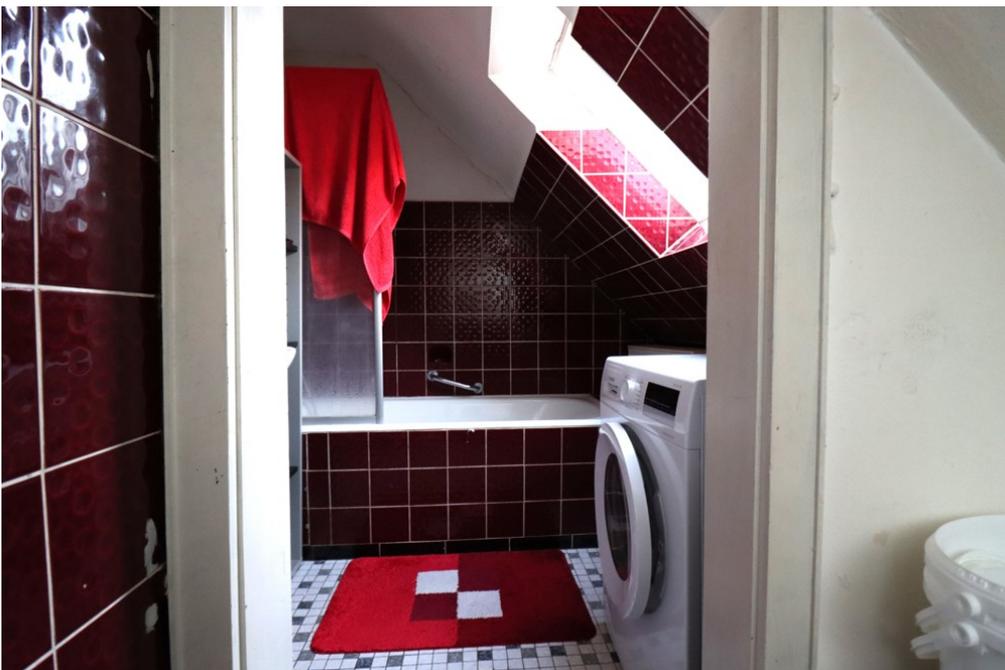
Número de propiedad: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



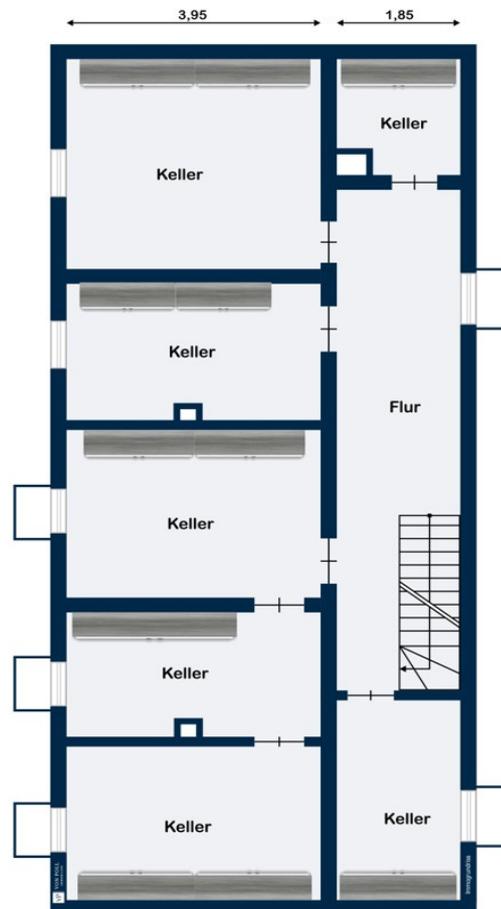
Número de propiedad: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad

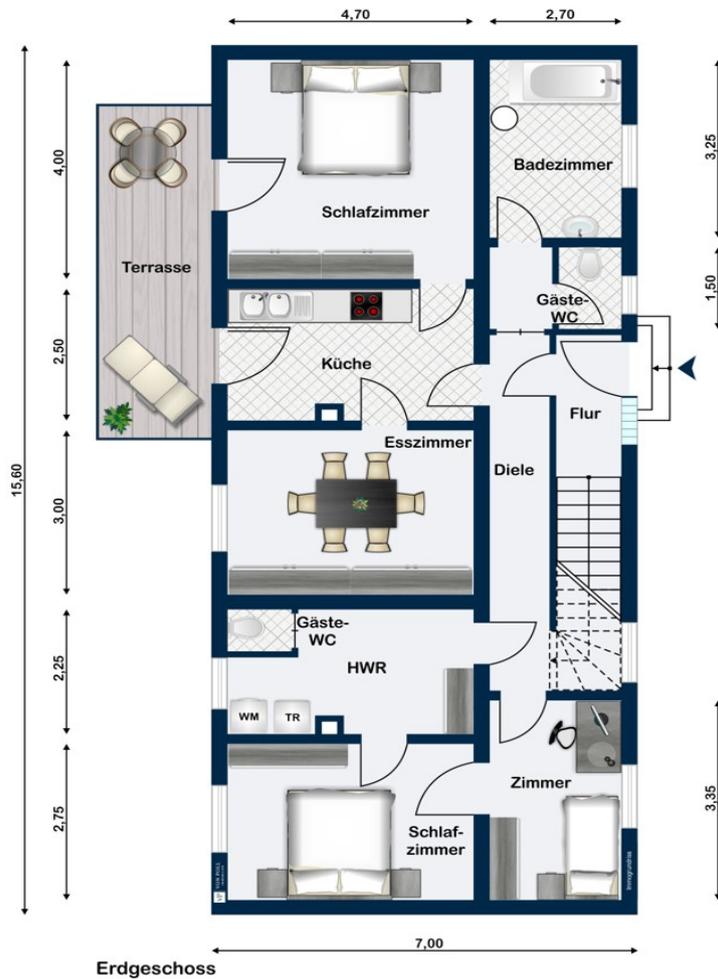


Número de propiedad: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

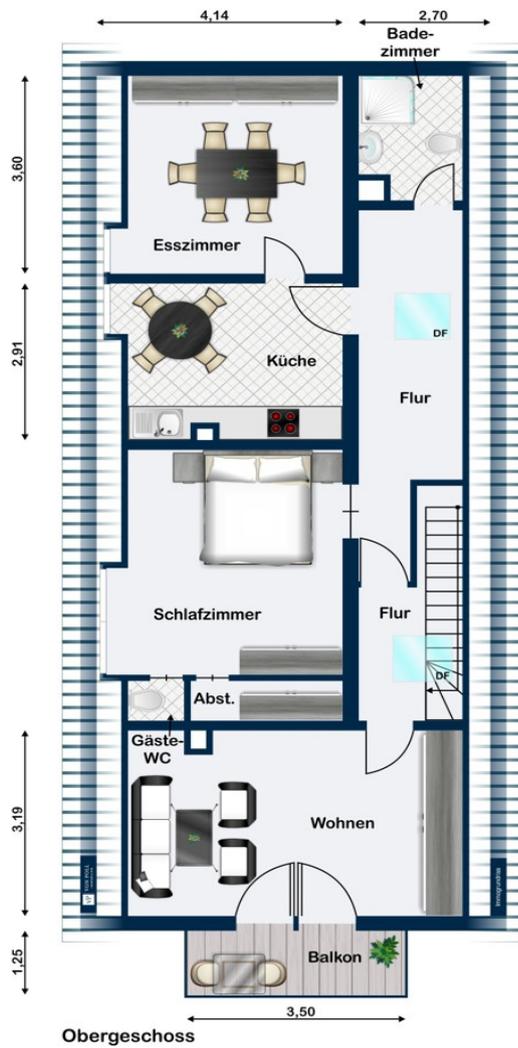
## Planos de planta



Untergeschoss



Erdgeschoss



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Una primera impresión

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!

Número de propiedad: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24208576 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)