

Rothenburg ob der Tauber

Ubicación central con potencial: dos unidades residenciales más una unidad comercial, ideal como propiedad de alquiler.

Número de propiedad: 24208578



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 160 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 105 m²

Número de propiedad: 24208578 - 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: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

De un vistazo

Número de propiedad	24208578
Superficie habitable	ca. 160 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1953

Precio de compra	395.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 130 m²
Características	Balcón

Número de propiedad: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La propiedad



Número de propiedad: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La propiedad



Número de propiedad: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La propiedad



Número de propiedad: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La propiedad



Número de propiedad: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La propiedad



Número de propiedad: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La propiedad



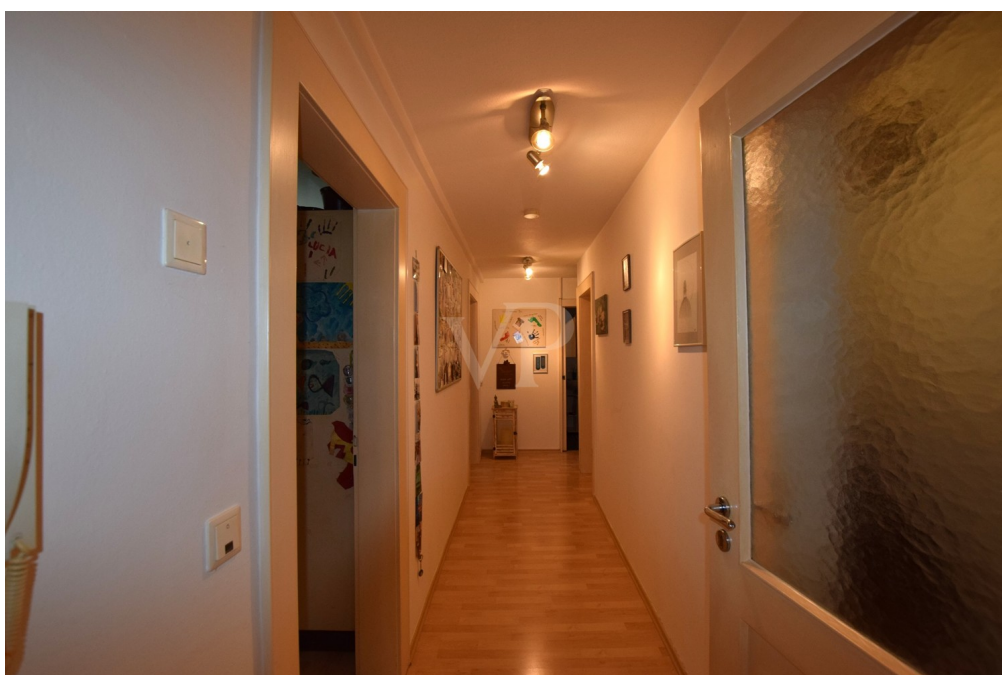
Número de propiedad: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La propiedad



Número de propiedad: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La propiedad



Número de propiedad: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La propiedad



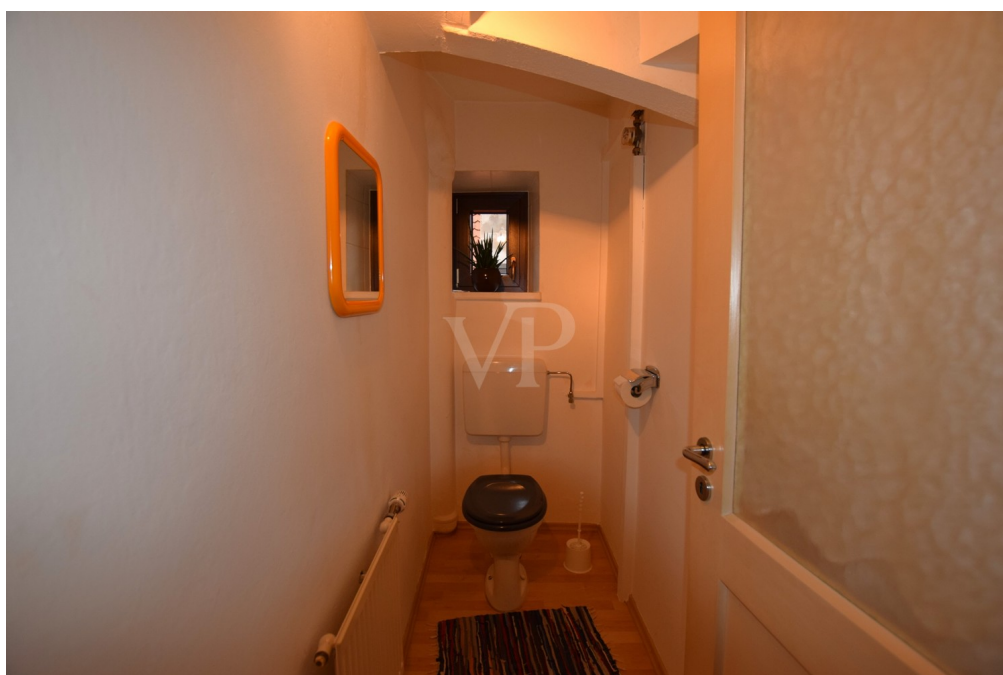
Número de propiedad: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La propiedad



Número de propiedad: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La propiedad



Número de propiedad: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La propiedad



Número de propiedad: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La propiedad



Número de propiedad: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La propiedad



Número de propiedad: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La propiedad



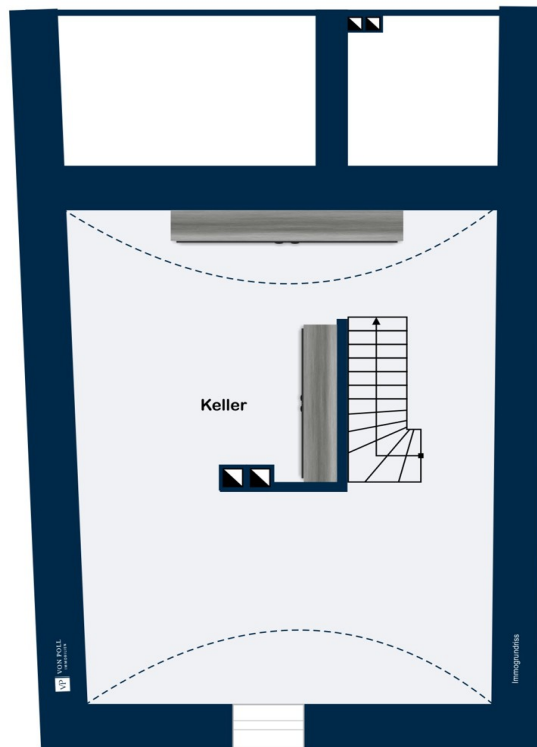
Número de propiedad: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

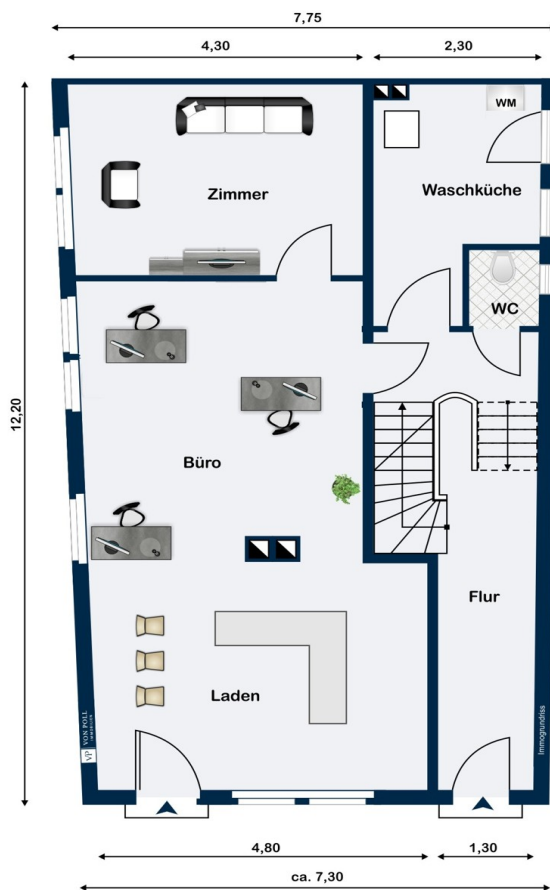
La propiedad



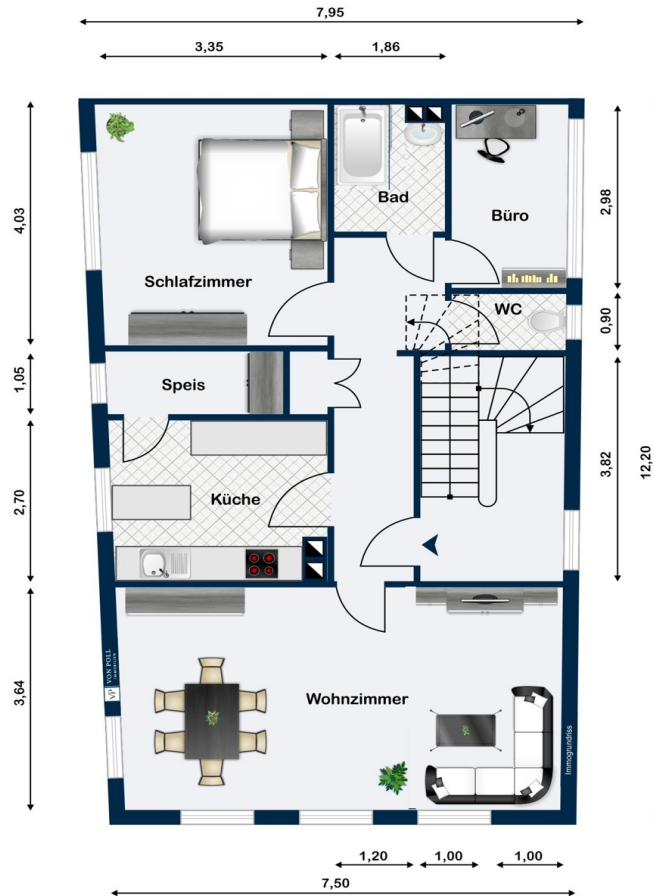
Número de propiedad: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

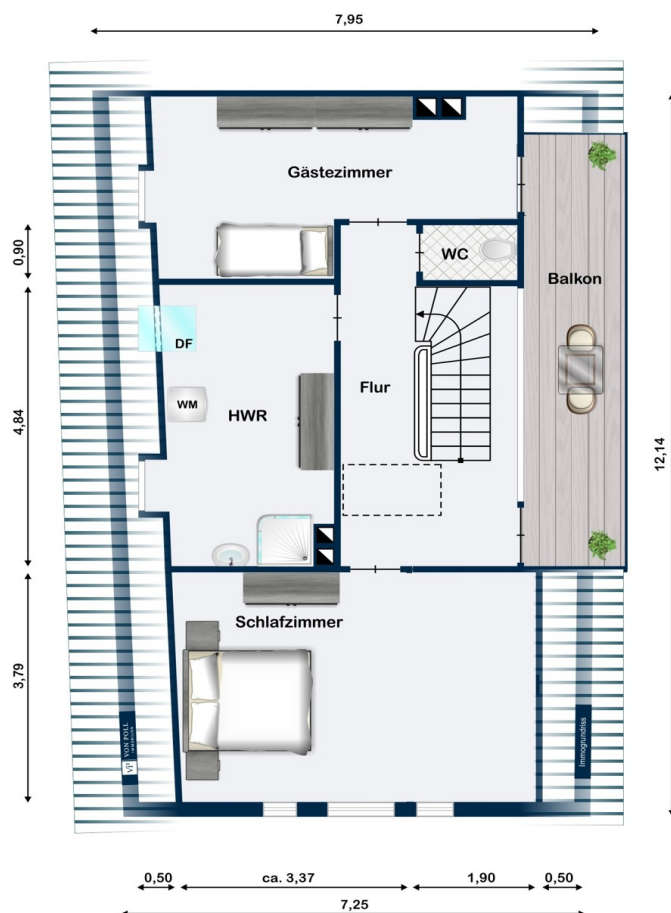
Planos de planta











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: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Una primera impresión

Esta propiedad se presenta como una atractiva oportunidad de inversión en una ubicación privilegiada, combinando a la perfección espacio residencial y comercial, con una superficie útil total de aproximadamente 130 m² y una superficie habitable de aproximadamente 160 m². Consta de dos unidades residenciales de excelente diseño y un local comercial/consultorio en la planta baja, lo que ofrece opciones de uso versátiles, ideal tanto para propietarios como para arrendadores que buscan una propiedad de inversión alquilada o que deseen ocupar parte del espacio. Los apartamentos se distribuyen en la primera planta (aprox. 60 m²) y el ático (aprox. 100 m²). La distribución, cuidadosamente diseñada, crea un ambiente luminoso y acogedor, y cuenta con una distribución práctica y flexible para adaptarse a las necesidades de futuros inquilinos. El local comercial de aproximadamente 48 m² en la planta baja es ideal para un consultorio médico, un estudio o un pequeño negocio de servicios. Su céntrica ubicación permite un rápido acceso al centro de la ciudad, a la vez que mantiene zonas residenciales tranquilas, ideal para familias, parejas o personas solas que valoran una buena infraestructura. La propiedad cuenta con impresionantes características en todos los ámbitos: las ventanas de madera con doble acristalamiento y montantes garantizan una estética atemporal y una excelente eficiencia térmica. El suelo varía según el tipo de estancia, desde baldosas y PVC hasta laminado/vinilo, lo que favorece la durabilidad y un fácil mantenimiento. Las puertas y marcos blancos crean un ambiente luminoso y acogedor. Un moderno sistema de calefacción central de gas proporciona una calidez confortable durante los meses más fríos, contribuyendo a un ambiente agradable. La medición independiente garantiza una facturación transparente y justa, permitiendo una asignación precisa del consumo a cada apartamento. Las recientes modernizaciones realzan aún más el atractivo de la propiedad: en 2018, se renovó el local comercial de la planta baja y se instaló un nuevo sistema de calefacción central de gas. Algunas ventanas se reemplazaron en 2019 y 2023, mejorando aún más la eficiencia energética. Además, el baño del apartamento de la primera planta se renovó y modernizó por completo en 2023, garantizando un confort sanitario contemporáneo. En resumen, la propiedad impresiona por su infraestructura estable, sus características de alta calidad y sus buenas perspectivas de rentabilidad. Ofrece versatilidad, rentabilidad a largo plazo y la posibilidad de combinar diferentes conceptos de inquilinos y usos: ideal para propietarios que valoran una propiedad bien mantenida, una ubicación central y una apreciación del valor sostenible.

Número de propiedad: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Otros datos

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: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com