

Rothenburg ob der Tauber

## Propiedad versátil con espacio residencial y comercial: ¡su nueva inversión!

Número de propiedad: 25208715



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

PRECIO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 414 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25208715 - 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: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25208715          |
| Superficie habitable | ca. 414 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 9                 |
| Dormitorios          | 2                 |
| Baños                | 2                 |
| Año de construcción  | 1989              |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 1.250.000 EUR                                                             |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 1990                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Espacio utilizable             | ca. 1.025 m²                                                              |
| Características                | Terraza, Balcón                                                           |

Número de propiedad: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Datos energéticos

|                     |                     |                        |                      |
|---------------------|---------------------|------------------------|----------------------|
| Tipo de calefacción | Calefacción central | Certificado energético | Legally not required |
| Fuente de energía   | Aceite              |                        |                      |

Número de propiedad: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



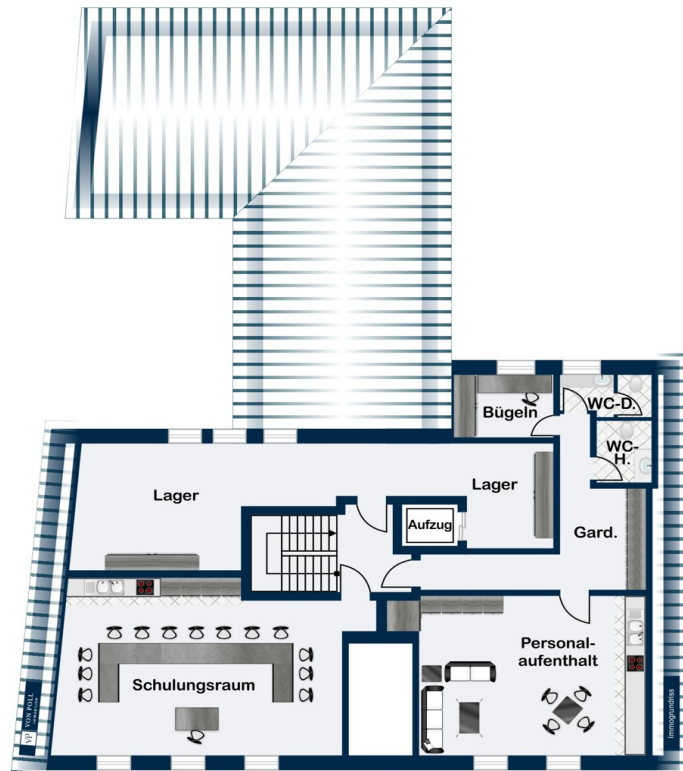
Número de propiedad: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

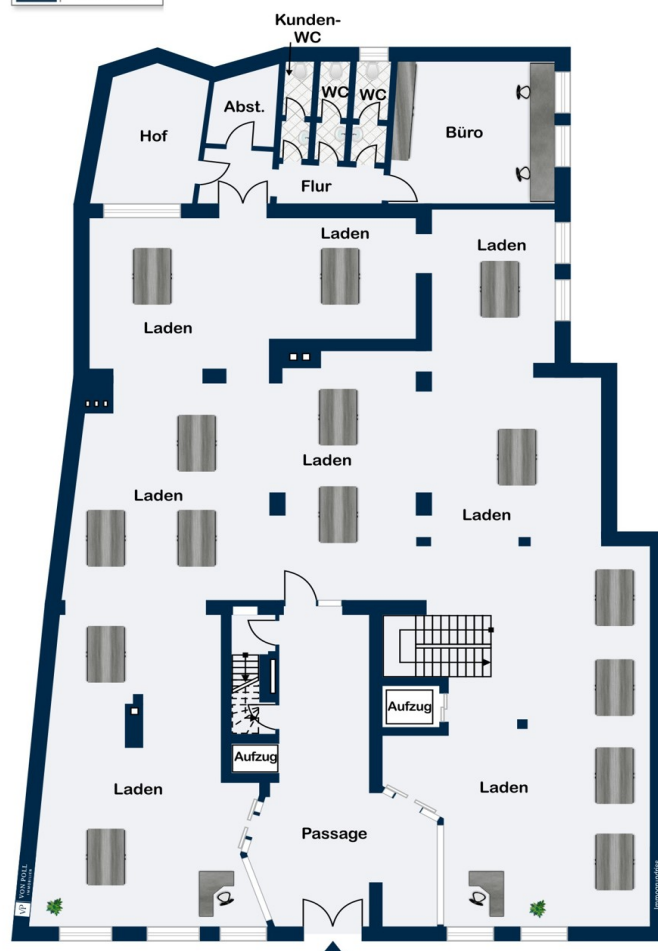
## La propiedad



Número de propiedad: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

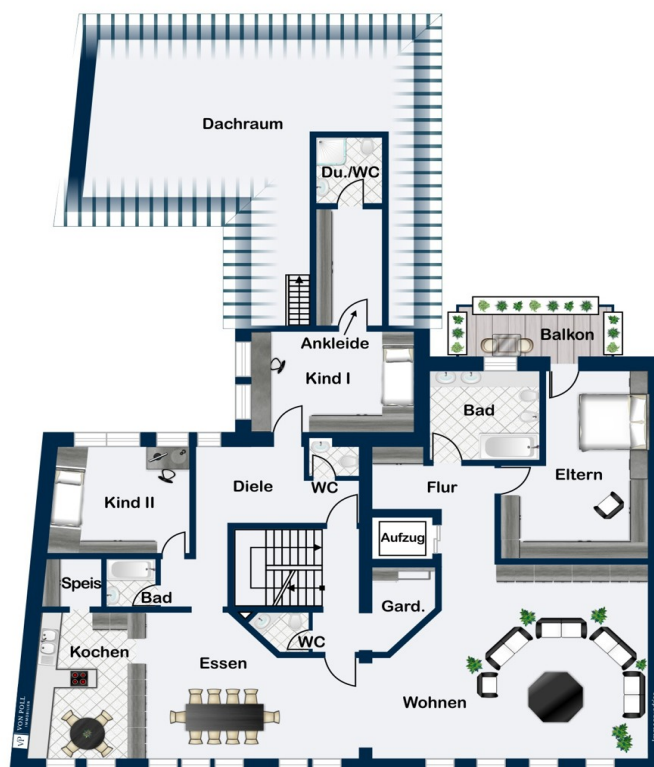
## Planos de planta











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: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Una primera impresión

Esta impresionante propiedad ofrece una versátil combinación de espacio residencial y comercial en una parcela de aproximadamente 550 m<sup>2</sup>. Con un total aproximado de 414 m<sup>2</sup> de superficie habitable, 625 m<sup>2</sup> de superficie comercial y 400 m<sup>2</sup> de superficie útil, ofrece amplio espacio para diversos usos. La propiedad, en perfecto estado de conservación, cuenta con un elaborado diseño de fachada que crea una primera impresión positiva de inmediato, así como con un ascensor central que se extiende hasta el sótano, proporcionando un cómodo acceso a todas las plantas. La planta baja cuenta con una amplia superficie comercial de aproximadamente 319 m<sup>2</sup>, complementada con un pasillo con espacio comercial adicional, oficinas y baños. Esta zona ofrece las condiciones ideales para comercios, empresas de servicios u otros usos comerciales. El pequeño y acogedor patio ofrece un agradable ambiente exterior que invita a la relajación. La primera planta alberga una amplia unidad residencial de aproximadamente 183 m<sup>2</sup> de superficie habitable, conectada directamente con el local comercial de la misma planta. En la segunda planta, se encuentra otro atractivo apartamento de aproximadamente 234 m<sup>2</sup> de superficie habitable, que incluye un precioso balcón con acceso directo, ideal para relajarse al aire libre. Ambos apartamentos son accesibles mediante ascensor. El edificio trasero ofrece potencial de desarrollo adicional en el ático, lo que ofrece diversas posibilidades de uso, como nuevos apartamentos, oficinas o trastero. El ático también alberga un local comercial con trastero, salas de formación y de descanso, lo que ofrece opciones de uso flexibles. El ático también ofrece potencial de desarrollo adicional, lo que realza la versatilidad de la propiedad. El sótano ofrece amplio espacio de almacenamiento, ideal para guardar objetos personales. En resumen, la propiedad está diseñada para permitir su conversión y desarrollo en un complejo residencial, lo que la hace especialmente atractiva para inversores. Estos son solo algunos de los aspectos más destacados de esta excepcional propiedad. Una visita personal le permitirá comprobar de primera mano su versatilidad y calidad. Esperamos su consulta y estaremos encantados de concertar una visita en cualquier momento.

Número de propiedad: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Detalles de los servicios

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 550 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 414 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 625 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- Ca. 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 3 Gewerbeeinheiten
- 2 Wohneinheiten
- tolle Dachterrasse mit 200 m<sup>2</sup>
- Sehr gepflegtes Anwesen
- Aufwendige Fassadengestaltung
- zentrale Aufzugsanlage bis in den Keller
- Ladenfläche im EG mit Passage mit ca. 319 m<sup>2</sup> Gewerbefläche inkl. Büro, Sanitäreinrichtungen etc.
- Kleiner, gemütlicher Innenhof
- Wohneinheit im 1.OG mit ca. 183 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 25208715 - 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: 25208715 - 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: 25208715 - 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](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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