

Rothenburg ob der Tauber

## El encanto histórico se une al confort de la vida contemporánea: tres apartamentos de 198 m<sup>2</sup> en una ubicación central

Número de propiedad: 25208732



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

PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 198 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 270 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

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

Número de propiedad: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## De un vistazo

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Número de propiedad  | 25208732   |
| Superficie habitable | ca. 198 m² |
| Habitaciones         | 8          |
| Dormitorios          | 6          |
| Baños                | 3          |
| Año de construcción  | 1600       |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | A petición                                                                |
| Casa                           | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2024                                                                      |
| Estado de la propiedad         | Estructura                                                                |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 30 m²                                                                 |
| Características                | Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada                        |

Número de propiedad: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Datos energéticos

|                     |                                           |                        |                      |
|---------------------|-------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Tipo de calefacción | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético | Legally not required |
| Fuente de energía   | Gas                                       |                        |                      |

Número de propiedad: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad





Número de propiedad: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad





Número de propiedad: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad





Número de propiedad: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad





Número de propiedad: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad





Número de propiedad: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad





Número de propiedad: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad





Número de propiedad: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propiedad



Número de propiedad: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Una primera impresión

Enclavado en el corazón del casco histórico, este edificio protegido, que data de alrededor del año 1600, se encuentra a solo 100 metros del pintoresco barrio de Plönlein y a pocos minutos del vibrante centro de la ciudad. La propiedad combina el encanto histórico con la comodidad de una vida moderna: ofrece un total de 198 m² de espacio habitable en una parcela bien cuidada de 270 m² y consta de tres apartamentos modernos y luminosos con planos de planta cuidadosamente diseñados. Un punto culminante es el cuidado jardín con patio, disponible para uso compartido por todos los inquilinos. Las renovaciones y modernizaciones se llevaron a cabo en varias fases: en 2007, se instalaron nuevas ventanas en la fachada del edificio y se pintó la escalera; en 2008, se instalaron una nueva caldera de gas en la primera y la segunda planta, un baño renovado en la segunda planta, suelos nuevos en las dos plantas superiores, puertas y paredes nuevas en la primera planta, y una nueva puerta de garaje. En 2009, se añadió un apartamento en la planta baja y se instalaron calderas de gas. En 2019, se renovó la fachada frontal del edificio y en 2024 se completó la renovación del techo de la planta superior. Los apartamentos individuales ofrecen diversas posibilidades: en la planta baja, hay un apartamento de una habitación con sala de estar, comedor y dormitorio de planta abierta, una pequeña cocina y un baño espacioso. La primera planta cuenta con un apartamento de cuatro habitaciones con 83 m² de espacio habitable: dos dormitorios, un salón luminoso y cómodo, un despacho contiguo y una cocina equipada moderna y bien cuidada. La segunda planta alberga un apartamento de tres habitaciones con un amplio salón, una pequeña y funcional cocina equipada, un dormitorio grande y un estudio amplio y luminoso. El complejo ofrece la comodidad de una vida urbana en un entorno histórico y es ideal para familias, parejas que necesitan trabajar o viviendas compartidas que valoran la proximidad al centro de la ciudad.



Número de propiedad: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Detalles de los servicios

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 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 270 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Zwei schöne Schlafzimmer
- Helles, gemütliches Wohnzimmer
- Angrenzendes Büro oder Esszimmer
- Moderne und gepflegte Einbauküche

3-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss

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

Número de propiedad: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25208732 - 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: 25208732 - 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)