

Rothenburg ob der Tauber

Emplacement central avec un fort potentiel : deux logements et un local commercial – idéal pour la location.

CODE DU BIEN: 24208578



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

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 105 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24208578
Surface habitable	ca. 160 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1953

Prix d'achat	395.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 130 m²
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		



CODE DU BIEN: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété



CODE DU BIEN: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété





CODE DU BIEN: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété



CODE DU BIEN: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété





CODE DU BIEN: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété



CODE DU BIEN: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété





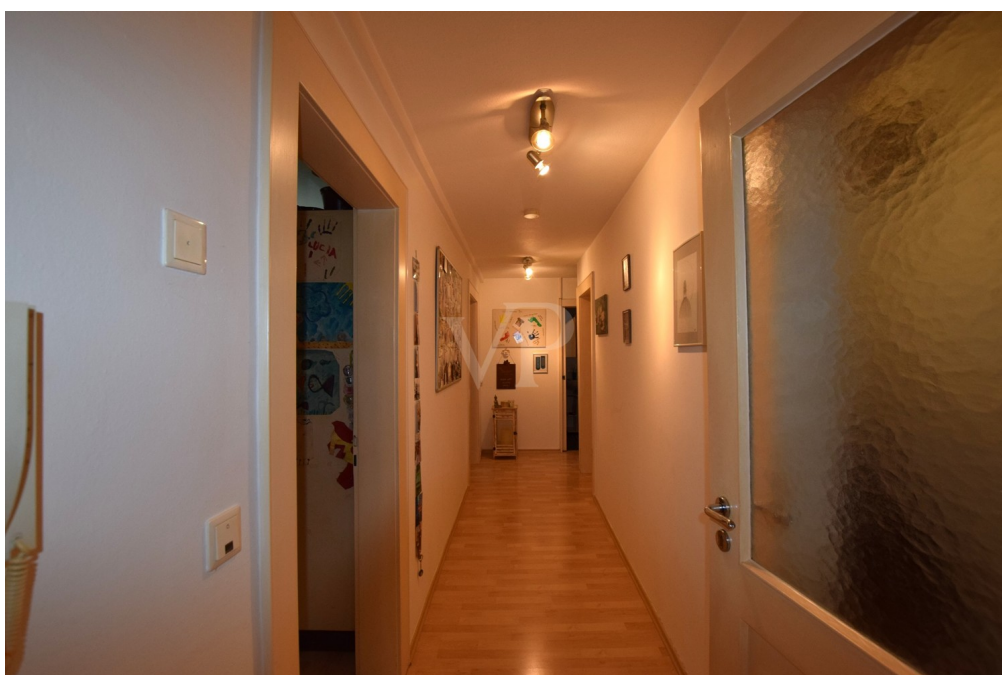
CODE DU BIEN: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété



CODE DU BIEN: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété





CODE DU BIEN: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété



CODE DU BIEN: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

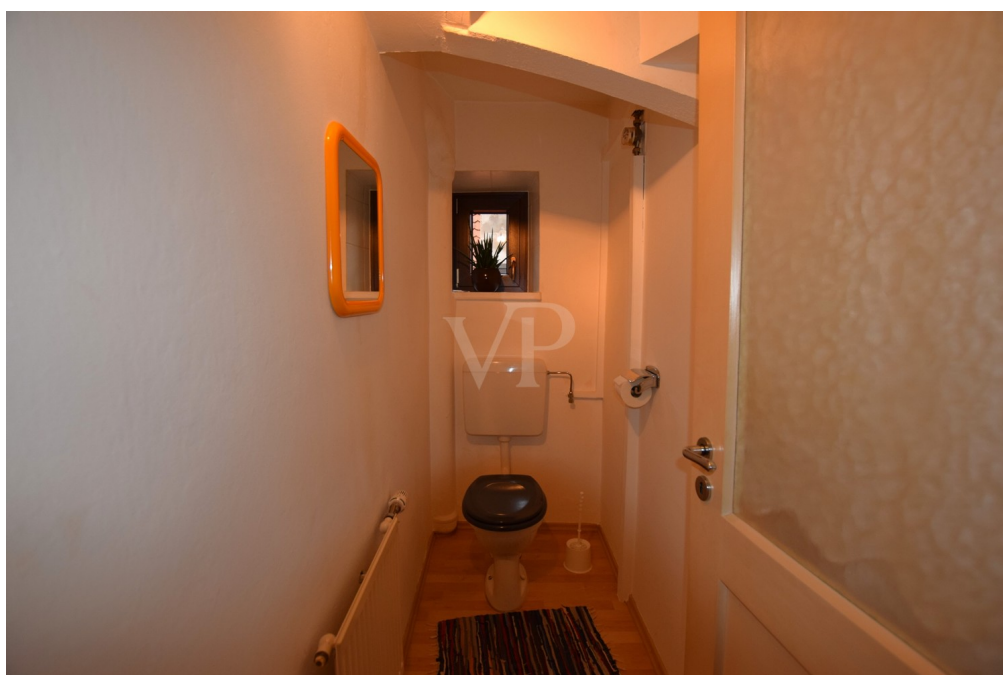
## La propriété





CODE DU BIEN: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété



CODE DU BIEN: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété





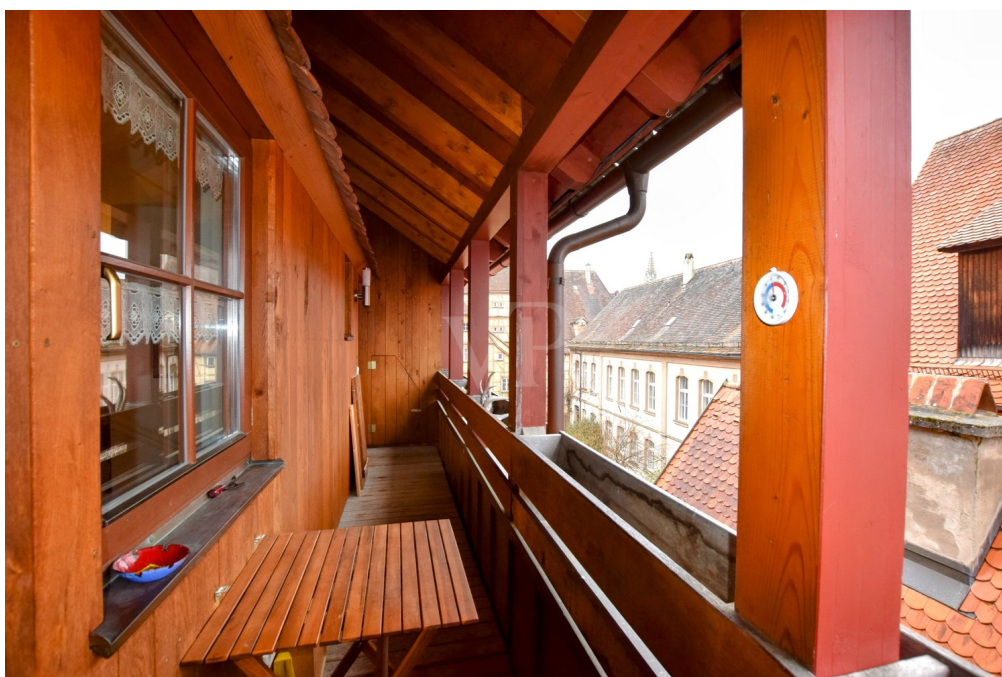
CODE DU BIEN: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété



CODE DU BIEN: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété





CODE DU BIEN: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété



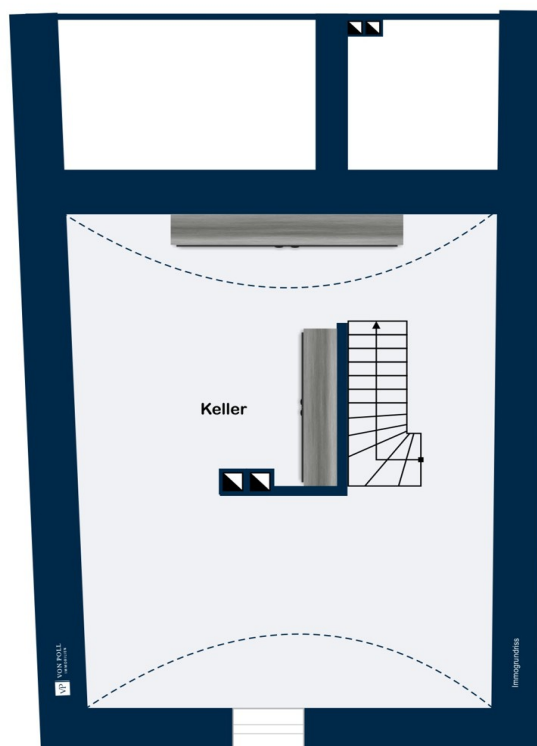
CODE DU BIEN: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

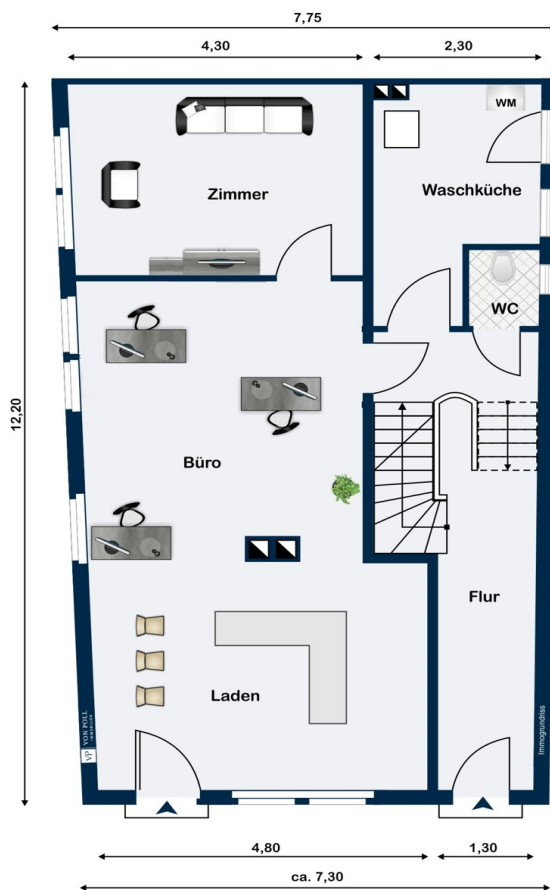
## La propriété



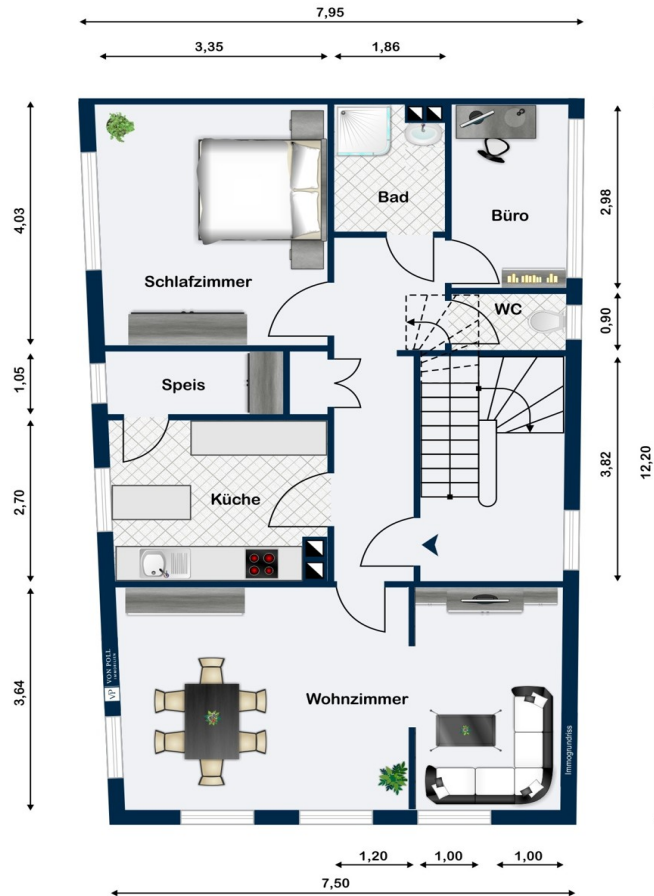
CODE DU BIEN: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

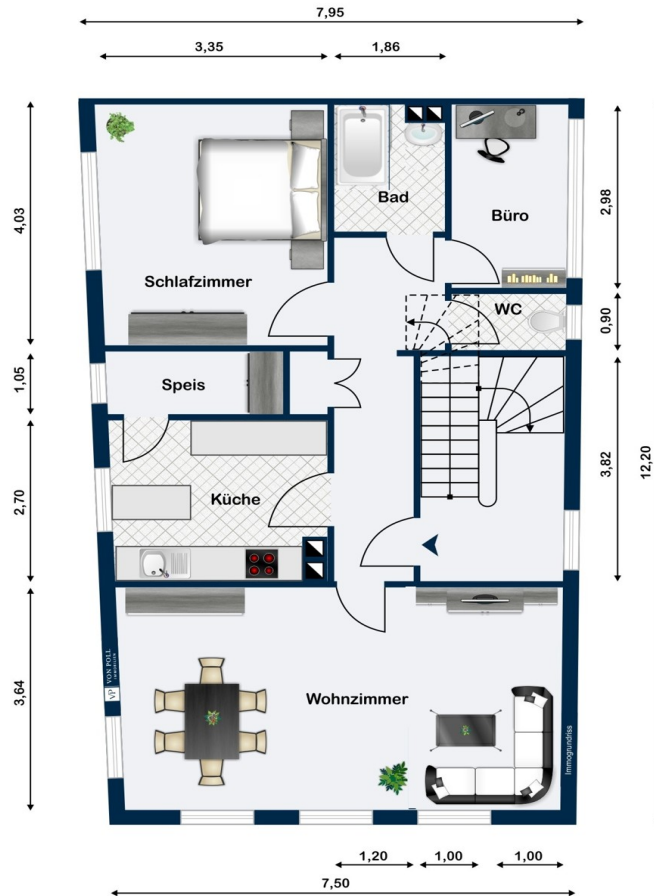
## Plans d'étage

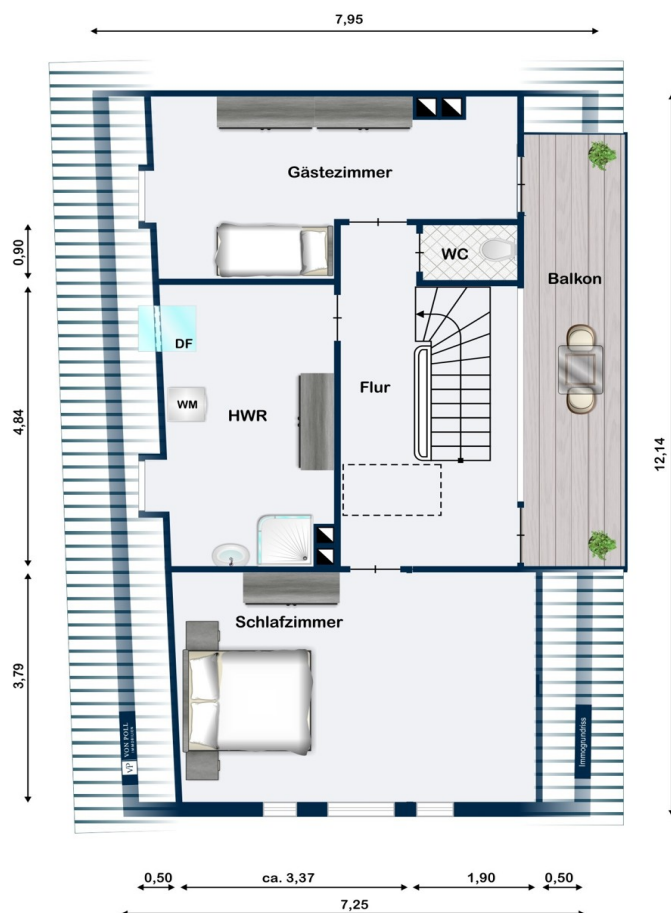












Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber**

## Une première impression

Ce bien immobilier représente une opportunité d'investissement attrayante dans un emplacement de premier choix. Alliant harmonieusement espaces résidentiels et commerciaux, il offre une surface utile totale d'environ 130 m<sup>2</sup> et une surface habitable d'environ 160 m<sup>2</sup>. Il comprend deux appartements bien agencés et un local commercial/professionnel au rez-de-chaussée, offrant ainsi une grande flexibilité d'utilisation. Il convient parfaitement aux investisseurs et aux propriétaires souhaitant un investissement locatif ou occuper une partie des lieux. Les appartements sont répartis entre le premier étage (environ 60 m<sup>2</sup>) et les combles (environ 100 m<sup>2</sup>). L'agencement bien pensé crée une atmosphère lumineuse et accueillante et propose des pièces fonctionnelles et modulables, adaptables aux besoins futurs des locataires. Le local commercial d'environ 48 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée est idéal pour un cabinet médical, un studio ou une petite entreprise de services. Son emplacement central permet un accès rapide au centre-ville tout en préservant le calme des quartiers résidentiels, un atout majeur pour les familles, les couples ou les personnes seules appréciant les infrastructures de qualité. Ce bien immobilier présente des atouts indéniables : des fenêtres en bois à double vitrage avec croisillons lui confèrent un style intemporel et une excellente isolation thermique. Les revêtements de sol varient selon les pièces, allant du carrelage au PVC en passant par le stratifié/vinyle, garantissant durabilité et facilité d'entretien. Les portes et encadrements blancs créent une atmosphère lumineuse et accueillante. Un système de chauffage central au gaz moderne assure un confort thermique optimal durant les mois les plus froids, contribuant à un cadre de vie agréable. Un système de comptage individuel garantit une facturation transparente et équitable, permettant une imputation claire de la consommation à chaque appartement. Des rénovations récentes renforcent encore l'attrait de ce bien : en 2018, le local commercial du rez-de-chaussée a été rénové et un nouveau système de chauffage central au gaz a été installé. Certaines fenêtres ont été remplacées en 2019 et 2023, améliorant ainsi l'efficacité énergétique. De plus, la salle de bains de l'appartement du premier étage a été entièrement rénovée et modernisée en 2023, garantissant un confort contemporain. En résumé, ce bien immobilier séduit par son infrastructure solide, ses prestations de haute qualité et son excellent potentiel de valorisation. Elle offre une grande polyvalence, des rendements à long terme et la possibilité de combiner différents concepts de locataires et d'usage – idéale pour les propriétaires qui valorisent un bien bien entretenu, un emplacement central et une appréciation durable de la valeur.

CODE DU BIEN: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Détails des commodités

Zusammengefasst einige Ausstattungsmerkmale der Immobilie:

- 2 Wohneinheiten mit tollem Grundriss und hellen Räumen

Wohnfläche:

Wohnung 1. OG: ca. 60 m<sup>2</sup>

Wohnung DG: ca. 100 m<sup>2</sup>

- eine Gewerbeeinheit

Praxiseinheit EG: ca. 48 m<sup>2</sup>

- 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

**CODE DU BIEN: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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