

Rothenburg ob der Tauber

# Propriété polyvalente avec espaces résidentiels et commerciaux – votre nouvel investissement !

CODE DU BIEN: 25208715



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

PRIX D'ACHAT: 1.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 414 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 550 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25208715 - 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: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208715
Surface habitable	ca. 414 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1989

Prix d'achat	1.250.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1990
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 1.025 m²
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Informations énergétiques

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



CODE DU BIEN: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

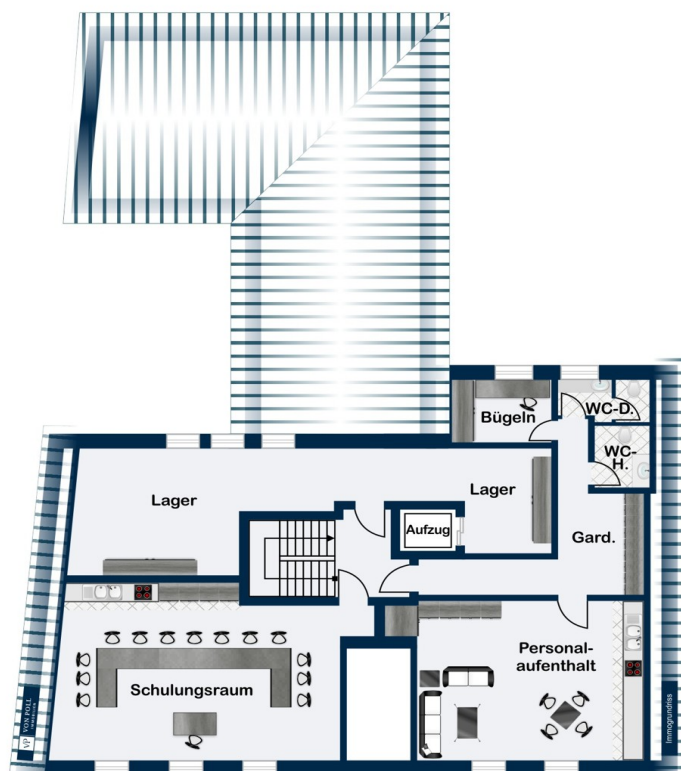
## La propriété

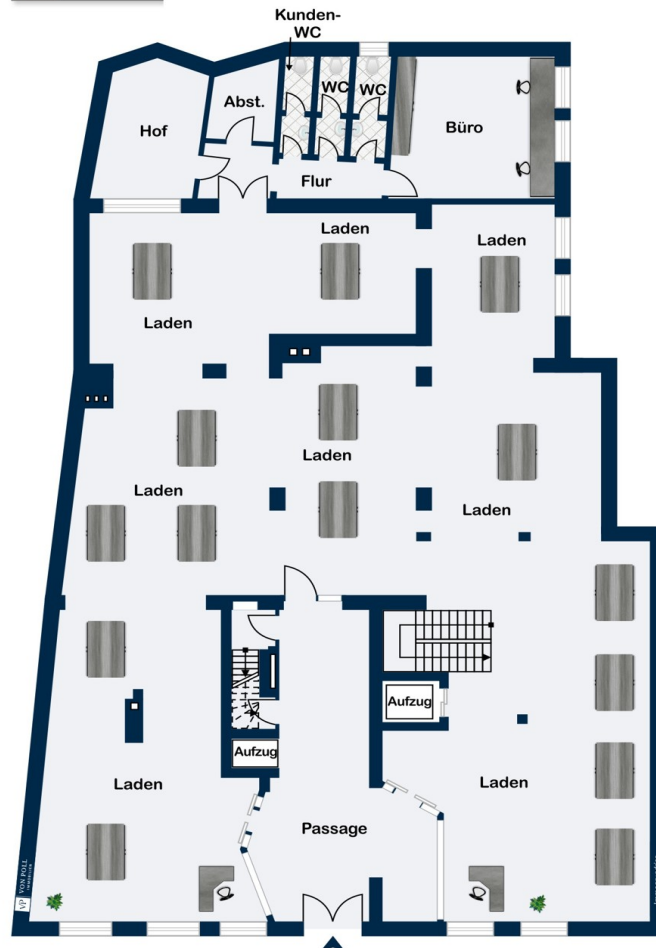




CODE DU BIEN: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Plans d'étage

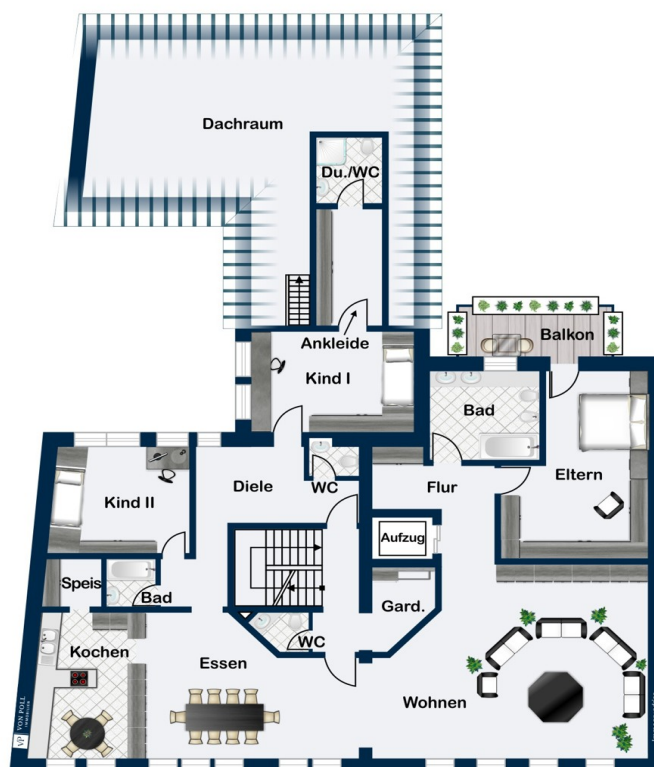












Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Une première impression

Cette propriété impressionnante offre une combinaison polyvalente d'espaces résidentiels et commerciaux sur un terrain d'environ 550 m<sup>2</sup>. Avec une surface habitable totale d'environ 414 m<sup>2</sup>, 625 m<sup>2</sup> de surface commerciale et 400 m<sup>2</sup> de surface utile, elle offre un potentiel important pour de multiples usages. La propriété, en excellent état, arbore une façade soignée qui séduit d'emblée, ainsi qu'un ascenseur central desservant le sous-sol et facilitant l'accès à tous les niveaux. Le rez-de-chaussée comprend une vaste surface commerciale d'environ 319 m<sup>2</sup>, complétée par un passage desservant des espaces commerciaux supplémentaires, des bureaux et des sanitaires. Cet espace offre des conditions idéales pour le commerce de détail, les entreprises de services ou d'autres activités commerciales. La petite cour intérieure accueillante crée une atmosphère extérieure agréable et invite à la détente. Le premier étage abrite un appartement spacieux d'environ 183 m<sup>2</sup> de surface habitable, directement relié à l'espace commercial situé au même niveau. Au deuxième étage, un autre appartement attrayant d'environ 234 m<sup>2</sup> de surface habitable comprend un magnifique balcon avec accès direct, idéal pour se détendre en plein air. Les deux appartements sont accessibles par ascenseur. Le bâtiment arrière offre un potentiel d'aménagement supplémentaire dans les combles, ouvrant la voie à diverses possibilités d'utilisation : appartements supplémentaires, bureaux ou espaces de stockage. Les combles abritent également un local commercial avec espaces de stockage, salles de formation et de pause, offrant ainsi une grande flexibilité d'utilisation. Le loft offre également un potentiel d'aménagement supplémentaire, soulignant la polyvalence du bien. Le sous-sol offre un vaste espace de rangement, idéal pour les marchandises ou les effets personnels. Dans l'ensemble, le bien est conçu pour permettre sa conversion et son développement en complexe résidentiel, ce qui le rend particulièrement attractif pour les investisseurs. Ce ne sont là que quelques-uns des atouts de ce bien exceptionnel. Une visite vous permettra d'apprécier par vous-même sa polyvalence et sa qualité. Nous nous réjouissons de recevoir votre demande et serons heureux d'organiser une visite à votre convenance.

CODE DU BIEN: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Détails des commodités

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.



**CODE DU BIEN: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber**

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25208715 - 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: 25208715 - 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)