

Rothenburg ob der Tauber

Le charme historique allié au confort de la vie contemporaine : trois appartements sur 198 m² en plein centre-ville

CODE DU BIEN: 25208732



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 198 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 270 m²

CODE DU BIEN: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

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

CODE DU BIEN: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208732
Surface habitable	ca. 198 m²
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1600
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	Sur demande
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 30 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La propriété



CODE DU BIEN: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La propriété



CODE DU BIEN: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La propriété



CODE DU BIEN: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La propriété



CODE DU BIEN: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La propriété



CODE DU BIEN: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La propriété



CODE DU BIEN: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La propriété



CODE DU BIEN: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La propriété



CODE DU BIEN: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La propriété



CODE DU BIEN: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La propriété



CODE DU BIEN: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Une première impression

Niché au cœur de la vieille ville historique, cet immeuble classé, datant d'environ 1600, se situe à seulement 100 mètres du pittoresque quartier de Plönlein et à quelques minutes du centre-ville animé. Alliant charme historique et confort moderne, il offre une surface habitable totale de 198 m² sur un terrain de 270 m² bien entretenu et comprend trois appartements modernes et lumineux, aux plans bien pensés. Son jardin soigneusement aménagé avec une cour intérieure, accessible à tous les locataires, constitue un atout majeur. Les rénovations et modernisations ont été réalisées en plusieurs phases : en 2007, la façade a été dotée de nouvelles fenêtres et la cage d'escalier a été repeinte ; en 2008, les premier et deuxième étages ont été équipés d'une nouvelle chaudière à gaz, une salle de bains a été rénovée au deuxième étage, de nouveaux revêtements de sol ont été posés aux deux étages supérieurs, de nouvelles portes et cloisons ont été installées au premier étage, et une nouvelle porte de garage a été posée. En 2009, un appartement a été aménagé au rez-de-chaussée et le nombre de chaudières à gaz a été augmenté. En 2019, la façade de l'immeuble a été rénovée et, en 2024, la rénovation du plafond du dernier étage a été achevée. Les appartements offrent diverses possibilités : au rez-de-chaussée, un studio avec un espace de vie ouvert comprenant salon, salle à manger et chambre, une kitchenette et une salle de bains spacieuse. Au premier étage, un appartement de quatre pièces de 83 m² comprend deux chambres, un séjour lumineux et confortable, un bureau attenant et une cuisine équipée moderne et bien entretenue. Au deuxième étage, un appartement de trois pièces offre un séjour spacieux, une kitchenette fonctionnelle, une grande chambre et un bureau lumineux et spacieux. Ce complexe offre un confort de vie urbain dans un cadre historique et convient parfaitement aux familles, aux couples actifs ou aux colocations appréciant la proximité du centre-ville.

CODE DU BIEN: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Détails des commodités

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 m²
- Grundstücksfläche 270 m²
- 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 m² 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

CODE DU BIEN: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Tout sur l'emplacement

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 winkeligen 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.

CODE DU BIEN: 25208732 - 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: 25208732 - 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

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

www.von-poll.com