

Rothenburg ob der Tauber

# Modern wohnen in zentraler Lage – gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz

CODE DU BIEN: 26208836



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

**PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 67 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 26208836 - 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: 26208836 - 91541 Rothenburg ob der Tauber**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26208836	Prix d'achat	299.000 EUR
Surface habitable	ca. 67 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
Année de construction	2019	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26208836 - 91541 Rothenburg ob der Tauber**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	30.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.01.2030	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 26208836 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208836 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208836 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208836 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208836 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208836 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208836 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26208836 - 91541 Rothenburg ob der Tauber**

## Une première impression

Diese großzügig geschnittene, barrierefreie und behindertengerechten 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, einen äußerst gepflegten Gesamtzustand sowie eine attraktive, zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Reichweite und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit dieser Immobilie.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt der helle und gepflegte Eindruck auf. Großzügige Fensterflächen sowie bodentiefe Fenster und Glastüren im Wohn- und Schlafzimmer sorgen für ein angenehmes Wohnambiente mit viel Tageslicht und einer offenen, freundlichen Atmosphäre. Der Wohnbereich sowie der Schlafbereich bieten direkten Zugang zu einem besonderen Highlight der Wohnung: dem rund 8 Meter langen und extra breiten Balkon, der zusätzlichen Freiraum schafft und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zum Entspannen, Genießen oder Gestalten bietet.

Ein hoher Wohnkomfort wird durch zahlreiche Ausstattungsmerkmale gewährleistet. So verfügt die Wohnung über eine angenehme Fußbodenheizung, elektrische Rollläden im Wohnzimmer sowie Fliegengitter in der gesamten Wohnung. Die vorhandenen Kunststofffenster/Glastüren mit 3-fach-Verglasung tragen zusätzlich zu einem guten Wohnklima und einer effizienten Energiebilanz bei.

Die hochwertige Einbauküche präsentiert sich in modernem polarweißem Hochglanzdesign mit verspiegelten Fronten und vereint Ästhetik mit Funktionalität. Ein Apothekerschrank, ein auf ergonomischer Höhe eingebauter Backofen sowie ein ebenfalls auf Brusthöhe integrierter Geschirrspüler bieten besonderen Komfort

im Alltag.

Das stilvoll gestaltete Designer-Badezimmer überzeugt mit einer barrierefreien Regendusche, einem Bidet und extra tiefen Möbeln, die elegant Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner schaffen. Die Wohnung ist zudem behindertengerecht gestaltet und bietet damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen sehr gepflegten Kellerbereich, einen Personenaufzug im Haus sowie einen komfortablen Tiefgaragenstellplatz, der sich direkt neben dem Aufzug befindet – ein seltenes und besonders praktisches Detail.

Die Wohnanlage ist zusätzlich umgeben von einer städtischen Grünanlage, welche zum spazieren gehen einlädt.

Eine attraktive Immobilie für Eigennutzer, Paare, Senioren oder Kapitalanleger, die Wert auf Wohnkomfort, Lagequalität und einen gepflegten Gesamtzustand legen.

**CODE DU BIEN: 26208836 - 91541 Rothenburg ob der Tauber**

## Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- Großzügige 2-Zimmer Wohnung mit guter Raumaufteilung
- Zentrale Lage – Infrastruktur vorhanden
- Sehr gepflegter Gesamteindruck der Wohnung und des Kellers
- 8 m langer Balkon, extra breit
- Bodentiefe Fenster in Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Elektrische Rolladen im Wohnzimmer
- Fliegengitter in der ganzen Wohnung vorhanden
- Fußbodenheizung
- Designer Badezimmer mit Regendusche, Bidet, und Einbaubad sowie extra tiefen Möbeln um Waschmaschine und Trockner elegant unterzubringen
- Helle Einbauküche, polarweiß verspiegelt hochglanz, mit Apothekerschrank sowie Ofen und Geschirrspüler auf Brusthöhe
- Behindertengerecht
- Erdgas H, Strom Mix aus 2019
- Kunststofffenster/Glastüren 3-fach verglast
- Tiefgaragenstellplatz direkt neben dem Aufzug
- Personenaufzug vorhanden

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser gepflegten Wohnanlage in zentraler Stadtlage. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**CODE DU BIEN: 26208836 - 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: 26208836 - 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 Handelsregisterauszugs, 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: 26208836 - 91541 Rothenburg ob der Tauber**

## Contact

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

Florian Wittmann

---

Neustadt 31, 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)