

Rothenburg ob der Tauber

Historischer Charme trifft zeitgenössischen Wohnkomfort: Drei Wohnungen auf 198 m² in zentraler Lage

????????? ??????????: 25208732a



www.von-poll.com

???? ??????: 439.000 EUR • ??????????: ca. 198 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 270 m²

??????? ?????????: 25208732a - 91541 Rothenburg ob der Tauber

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ?????????: 25208732a - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ??? ??????

???????? ?????????	25208732a	???? ?????	439.000 EUR
????????	ca. 198 m²	????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	8		
????????? ???	6		
????????			
????????	3	???? ?????????	2024
???? ?????????	1600	???????	??????
????? ?????????	1 x ?????	????????	
		????????????????	ca. 30 m²
		?????	
		??????	???????, ??????, ???????????????? ????????

??????? ???????: 25208732a - 91541 Rothenburg ob der Tauber

????????????? ??????????

?????????	????????? ????????	?????????????????	KEIN
?????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????		

??????? ?????????: 25208732a - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ????????



???????? ?????????: 25208732a - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ?????????



??????? ?????????: 25208732a - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ????????



??????? ???????? : 25208732a - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ????????



??????? ???????? : 25208732a - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ????????



??????? ?????????: 25208732a - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ????????



??????? ?????????: 25208732a - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ????????



??????? ???????? : 25208732a - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ????????



??????? ???????? : 25208732a - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ????????



??????? ???????: 25208732a - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ????????

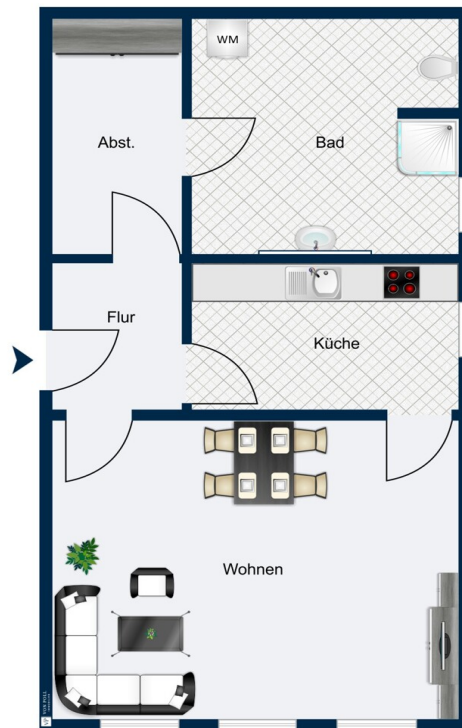


??????? ???????: 25208732a - 91541 Rothenburg ob der Tauber

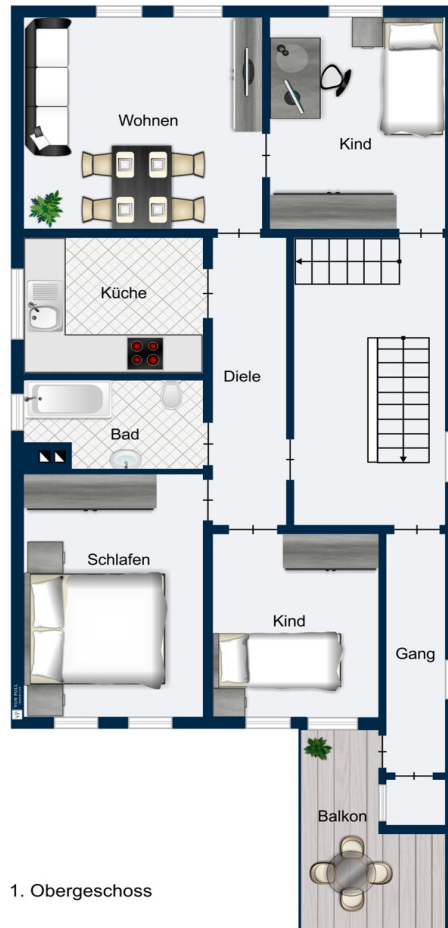
??????



2. Obergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ?? ???????????.

??????? ???????: 25208732a - 91541 Rothenburg ob der Tauber

??? ?????? ?????????

Mitten in der historischen Altstadt präsentiert sich dieses Denkmaljuwel aus dem Baujahr ca. 1600, nur rund 100 Meter vom malerischen Plönlein entfernt und in wenigen Minuten im pulsierenden Stadtzentrum gelegen.

Die Immobilie verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort: Sie bietet insgesamt 198 m² Wohnfläche auf einem gepflegten Grundstück von 270 m² und umfasst drei moderne, lichtdurchflutete Wohnungen mit durchdachten Grundrissen. Ein besonderes Highlight ist der liebevoll gepflegte Garten mit Innenhof, der Mietern zur Mitbenutzung zur Verfügung steht.

Renovierungen und Modernisierungen wurden in mehreren Schritten umgesetzt: 2007 erhielt die Vorderseite des Hauses neue Fenster und auch das Treppenhaus wurde neu gestrichen, 2008 wurden das 1. und 2. Obergeschoss mit einer neuen Gastherme, einem sanierten Bad im 2. OG, neuen Böden auf beiden oberen Etagen, Türen und Wänden im 1. OG ausgestattet und ein neues Garagentor installiert. 2009 kam ein Apartment im Erdgeschoss hinzu und die Gasthermen wurden ergänzt. 2019 erhielt die vordere Hausseite eine Fassadenneugestaltung, und 2024 wurde die Sanierung der obersten Geschossdecke abgeschlossen.

Die Details der einzelnen Wohnungen bieten vielseitige Möglichkeiten: Im Erdgeschoss befindet sich eine 1-Zimmer-Wohnung mit offenem Wohn-, Ess- und Schlafbereich, einer kleinen Küche sowie einem großzügigen Badezimmer.

Im ersten Obergeschoss wartet eine 4-Zimmer-Wohnung mit 83 m² Wohnfläche auf: zwei Schlafzimmer, ein helles gemütliches Wohnzimmer und ein angrenzendes Büro zum Wohnzimmer sowie eine moderne, gepflegte Einbauküche.

Im zweiten Obergeschoss liegt eine 3-Zimmer-Wohnung mit einem großzügigen Wohnzimmer, einer kleinen, funktionalen Einbauküche, einem großen Schlafzimmer und einem hellen, großen Arbeitszimmer.

Das Ensemble bietet urbanen Wohnkomfort in historischer Atmosphäre und eignet sich ideal für Familien, Paare mit Arbeitsbedarf oder Wohngemeinschaften, die die Nähe zum Zentrum schätzen.

??????? ???????: 25208732a - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?????????????? ??? ????????

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

- ca. 37 m²
- 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

- ca. 78 m²
- Geräumiges Wohnzimmer
- Kleine, funktionale Einbauküche
- Großes Schlafzimmer
- Helles, großes Arbeitszimmer

??????? ???????: 25208732a - 91541 Rothenburg ob der Tauber

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25208732a - 91541 Rothenburg ob der Tauber

????? ????????????

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.

??????? ?????????: 25208732a - 91541 Rothenburg ob der Tauber

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Wittmann

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com