

Rothenburg ob der Tauber

Központi elhelyezkedés, ahol lehetőségek rejlenek: Két lakóegység és egy üzlethelyiség – ideális bérbeadásra

VP azonosító: 24208578



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 105 m²

VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Áttekintés

VP azonosító	24208578
Hasznos lakótér	ca. 160 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1953

Vételár	395.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 130 m ²
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Az ingatlan



VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Az ingatlan



VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Az ingatlan



VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Az ingatlan



VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Az ingatlan



VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Az ingatlan



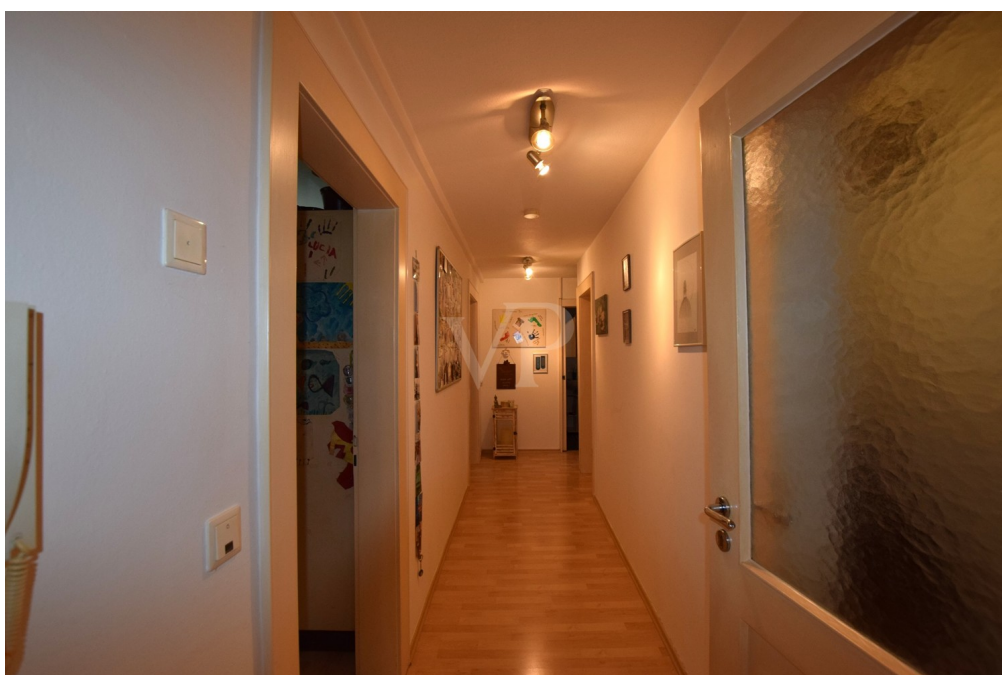
VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Az ingatlan



VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Az ingatlan



VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Az ingatlan



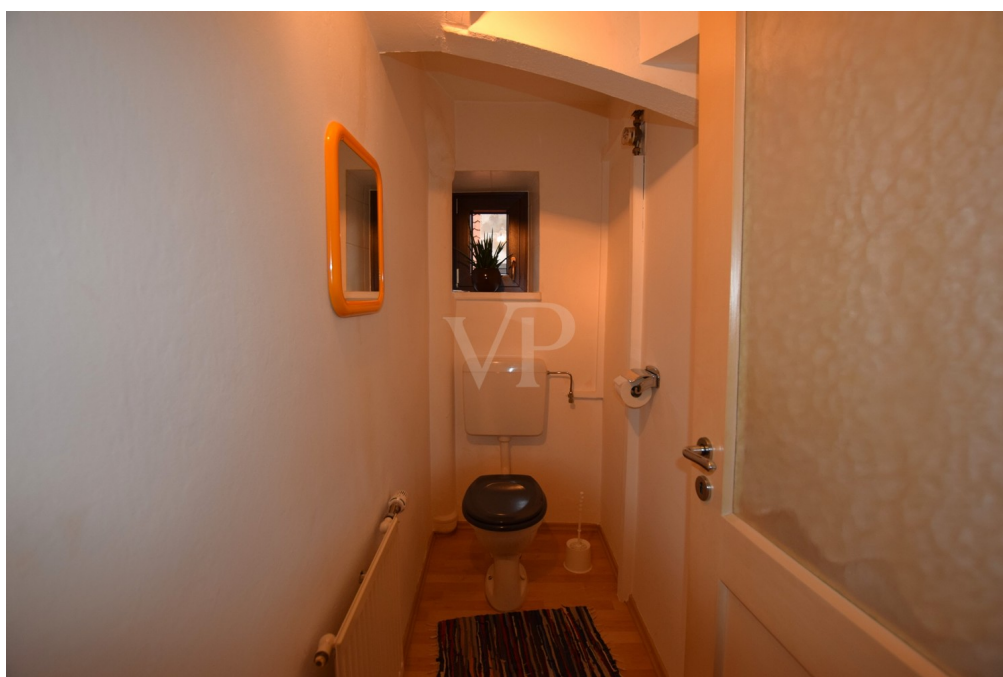
VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Az ingatlan



VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Az ingatlan



VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Az ingatlan



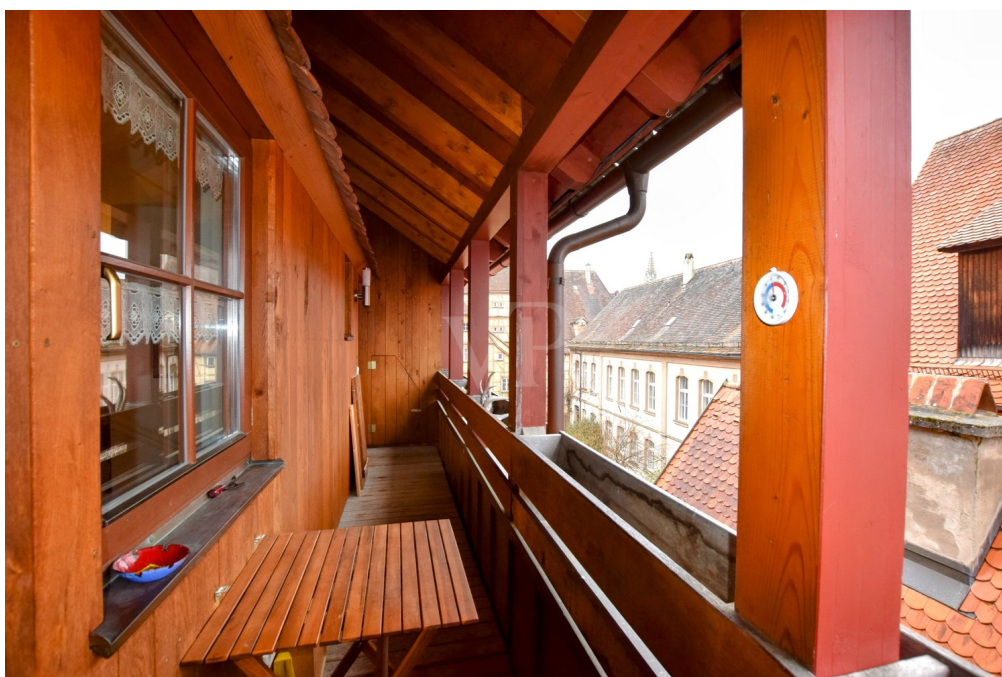
VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Az ingatlan



VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Az ingatlan



VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Az ingatlan



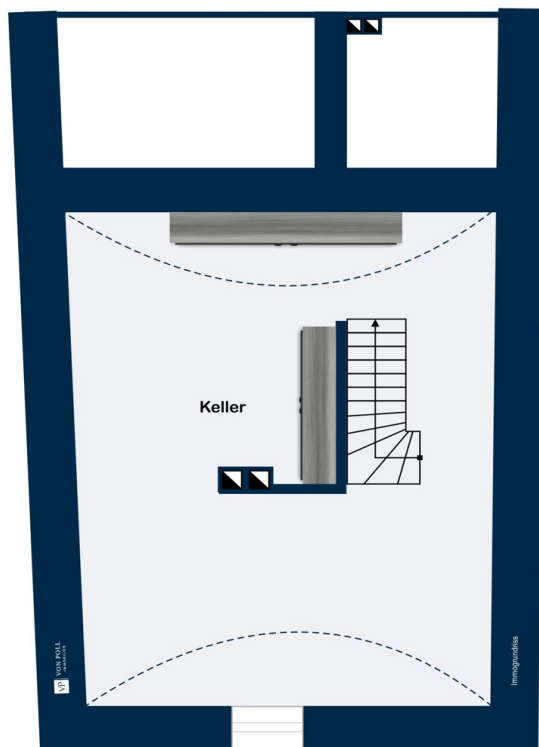
VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

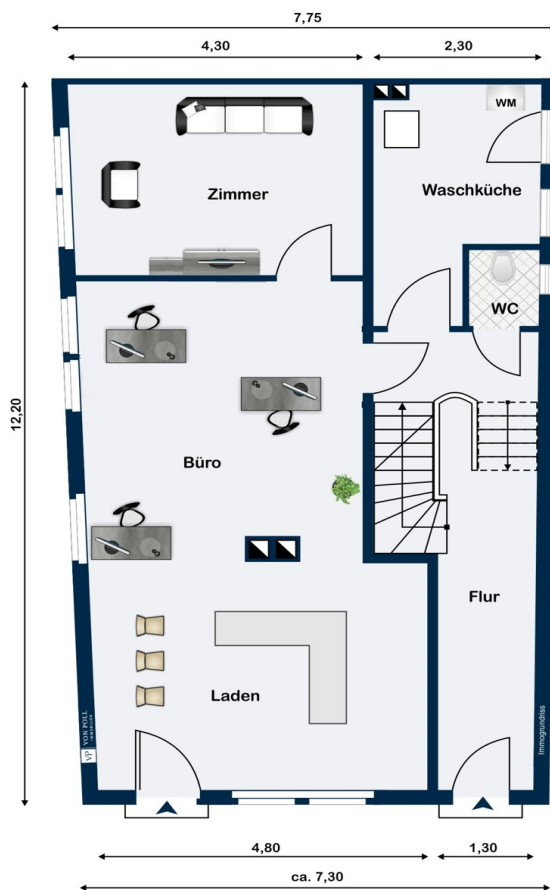
Az ingatlan



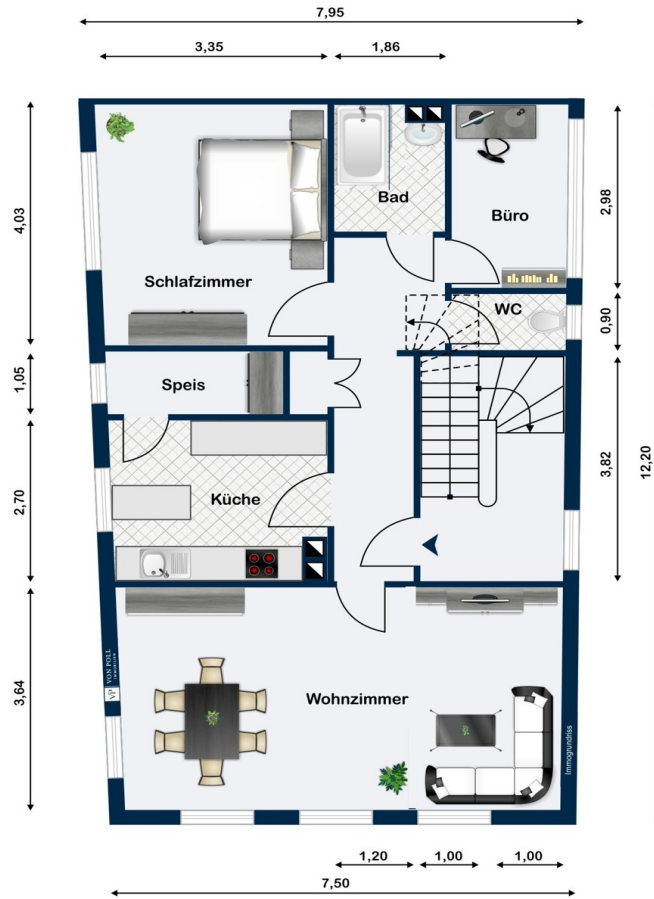
VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

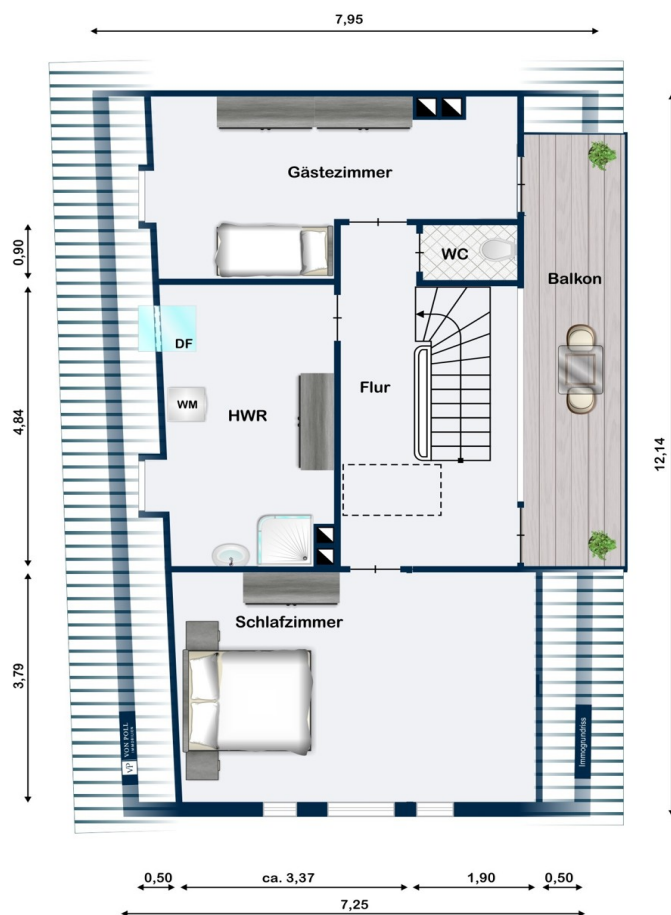
Alaprajzok











Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Az első benyomás

Ez az ingatlan vonzó befektetési lehetőségként kínálkozik kiváló helyen, zökkenőmentesen ötvözi a lakó- és kereskedelmi tereket, és összesen körülbelül 130 m² hasznos alapterületet, valamint körülbelül 160 m² lakóterületet kínál. Két jól megtervezett lakóegységből és egy kereskedelmi/rendelői egységből áll a földszinten, ami sokoldalú felhasználási lehetőségeket eredményez – ideális mind a bérbeadók, mind a tulajdonosok számára, akik befektetési ingatlant keresnek, vagy a tér egy részét maguk szeretnék elfoglalni. A lakások az első emeleten (kb. 60 m²) és a tetotérben (kb. 100 m²) helyezkednek el. Az átgondolt alaprajz világos, hívogató légkört teremt, és praktikus helyiségelrendezéssel büszkélkedhet, amely rugalmasan alkalmazkodik a jövőbeli bérlo igényekhez. A földszinten található, körülbelül 48 m²-es kereskedelmi egység tökéletesen alkalmas orvosi rendelőnek, stúdiónak vagy kis szolgáltató vállalkozásnak. A központi elhelyezkedés gyors hozzáférést biztosít a városközpontokhoz, miközben csendes lakóövezetet biztosít – ideális családok, párok vagy egyedülállók számára, akik értékelik a jó infrastruktúrát. Az ingatlan minden tekintetben lenyugózó tulajdonságokkal büszkélkedhet: A dupla üvegezésű fa ablakok szegélylécekkel időtlen megjelenést és kiváló hőszigetelést biztosítanak. A padlóburkolatok a szobatípustól függően változnak, a csempétől és a PVC-től a laminált/vinil padlóig, ami tartósságot és könnyű karbantartást biztosít. A fehér ajtók és keretek világos és barátságos légkört teremtenek. A modern gáz központi fűtési rendszer megbízhatóan biztosítja a kellemes meleget a hidegebb hónapokban, hozzájárulva a kellemes lakókörnyezethez. Az elkülönített méroórak átlátható és méltányos számlázást biztosítanak, lehetővé téve a fogyasztás egyértelmű elosztását az egyes lakások között. A közelmúltbeli modernizációk tovább növelik az ingatlan vonzerejét: 2018-ban felújították a földszinti üzlethelyiséget, és új gáz központi fűtési rendszert telepítettek. Néhány ablakot 2019-ben és 2023-ban cseréltek, ami tovább javította az energiahatékonyságot. Ezenkívül az első emeleti lakás fürdőszobáját 2023-ban teljesen felújították és modernizálták, garantálva a modern fürdőszobai kényelmet. Összefoglalva, az ingatlan stabil infrastruktúrájával, kiváló minőségű tulajdonságaival és jó megtérülési kilátásaival lenyugózó. Sokoldalúságot, hosszú távú megtérülést és a különböző bérlo és használati koncepciók kombinálásának lehetőségét kínálja – ideális azoknak a tulajdonosoknak, akik értékelik a jól karbantartott ingatlant, a központi elhelyezkedést és a fenntartható értéknövekedést.

VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Részletes felszereltség

Zusammengefasst einige Ausstattungsmerkmale der Immobilie:

- 2 Wohneinheiten mit tollem Grundriss und hellen Räumen

Wohnfläche:

Wohnung 1. OG: ca. 60 m²

Wohnung DG: ca. 100 m²

- eine Gewerbeeinheit

Praxiseinheit EG: ca. 48 m²

- 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

VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com