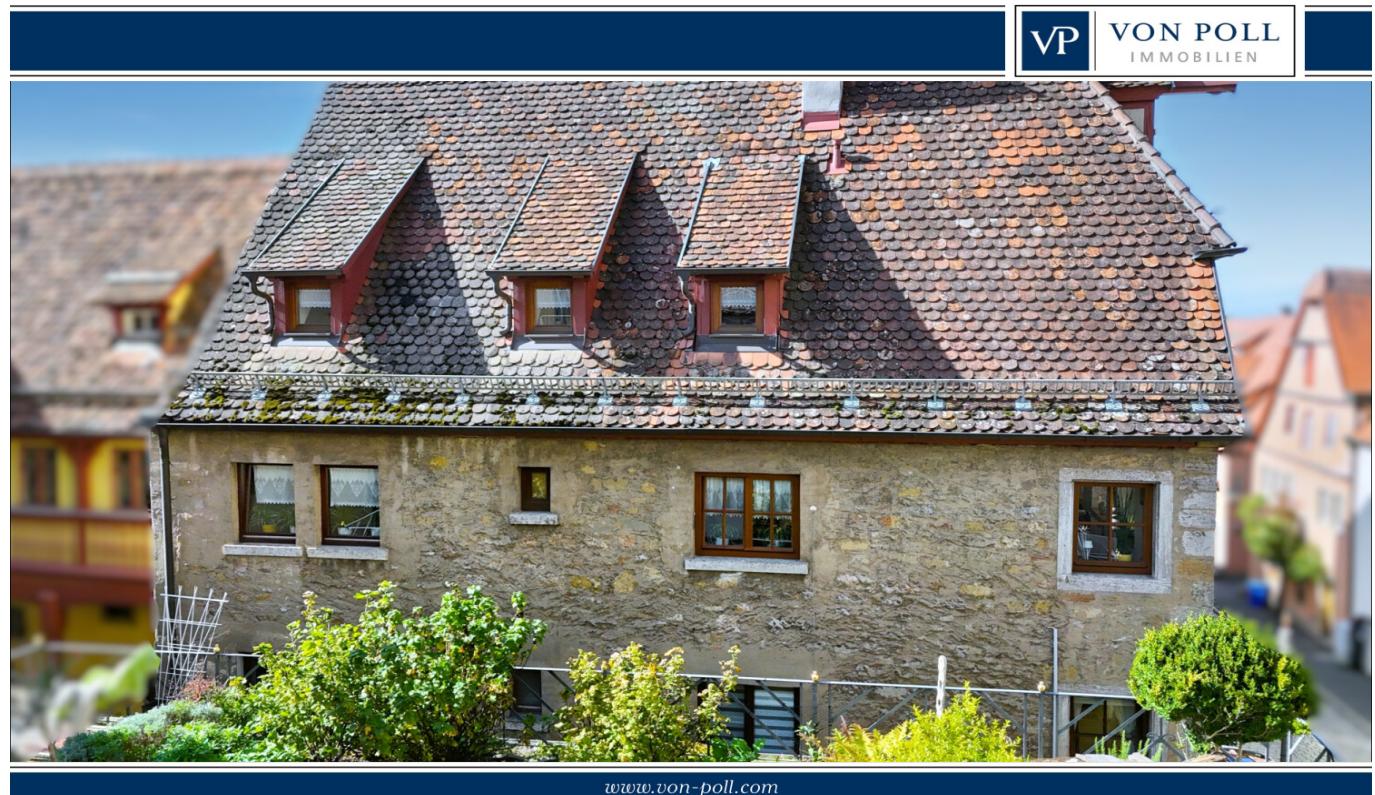


Rothenburg ob der Tauber

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

VP azonosító: 24208578



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

VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 105 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

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

VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Áttekintés

VP azonosító	24208578	Vételár	395.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 160 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Szobák	7	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	5	Hasznos terület	ca. 130 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	3	Felszereltség	Erkély
Építés éve	1953		

VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer  
Energiaforrás

Központifutés  
Gáz

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelezo

VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan



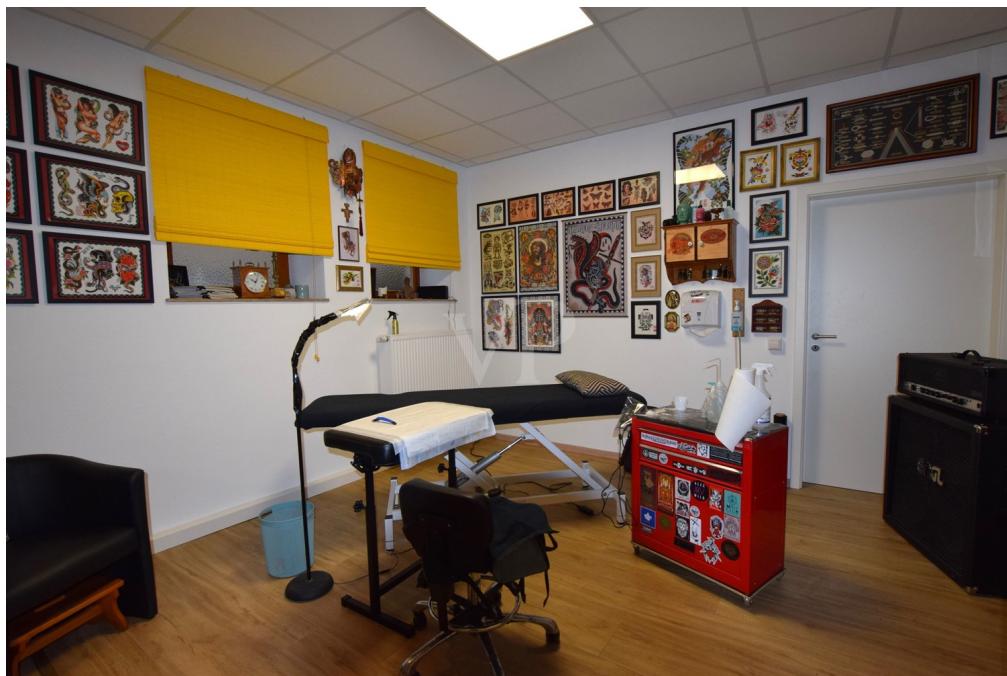
VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan



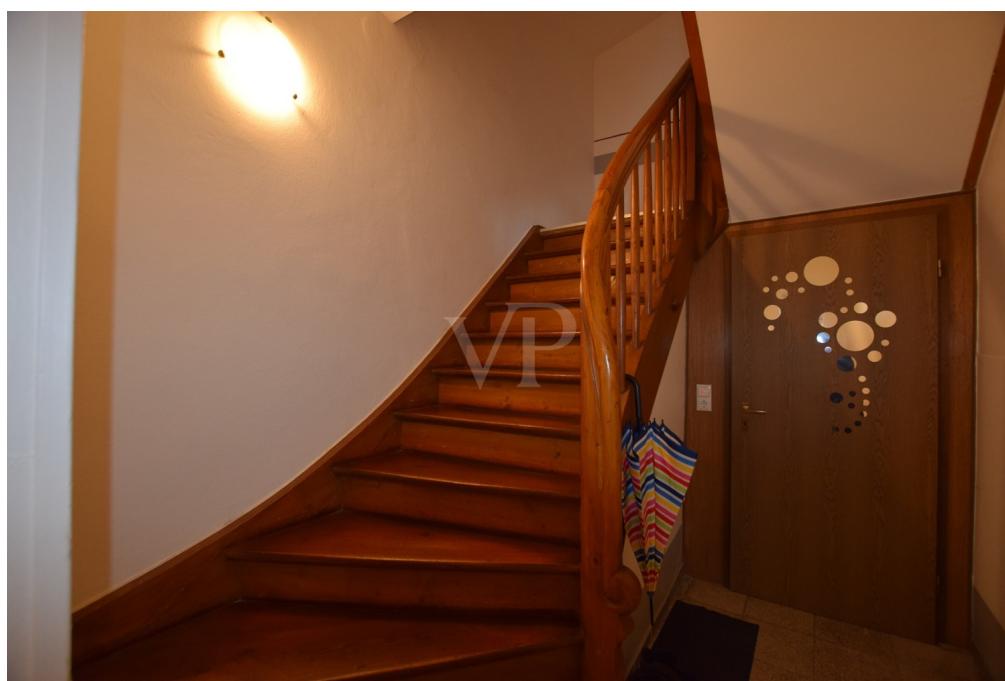
VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## 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



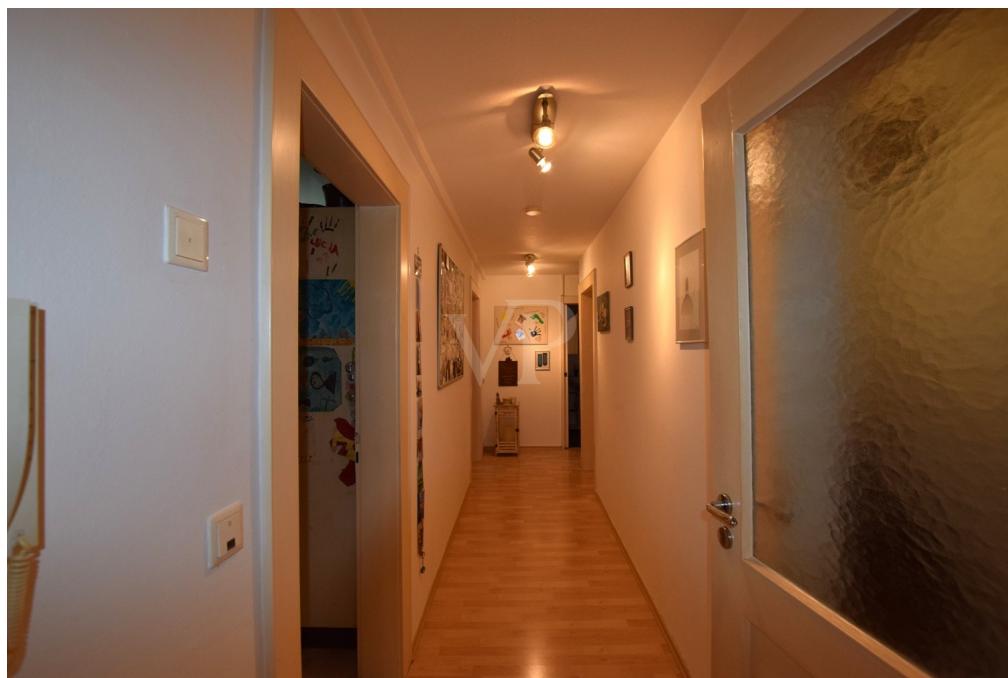
VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## 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



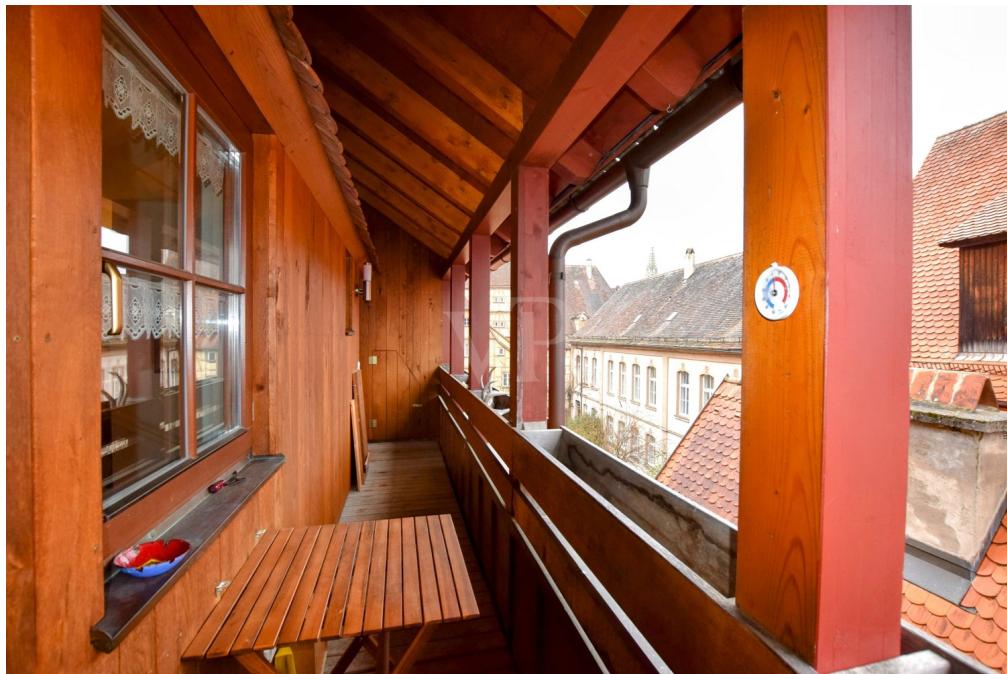
VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan



VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan



VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan



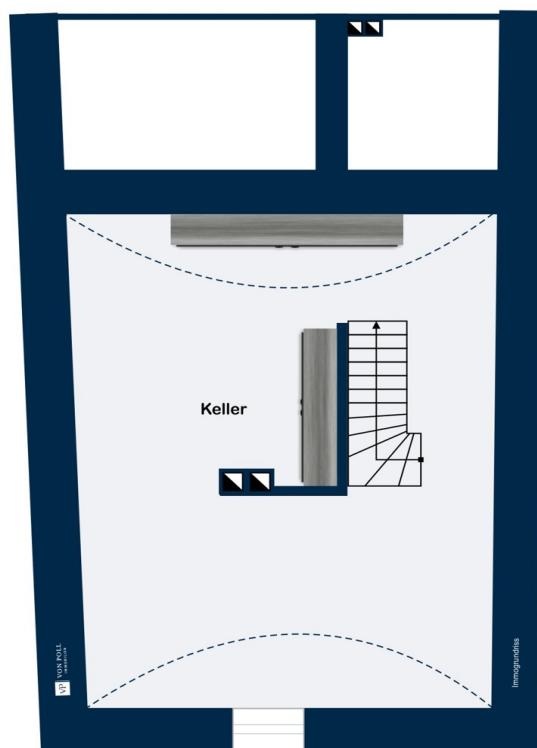
VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

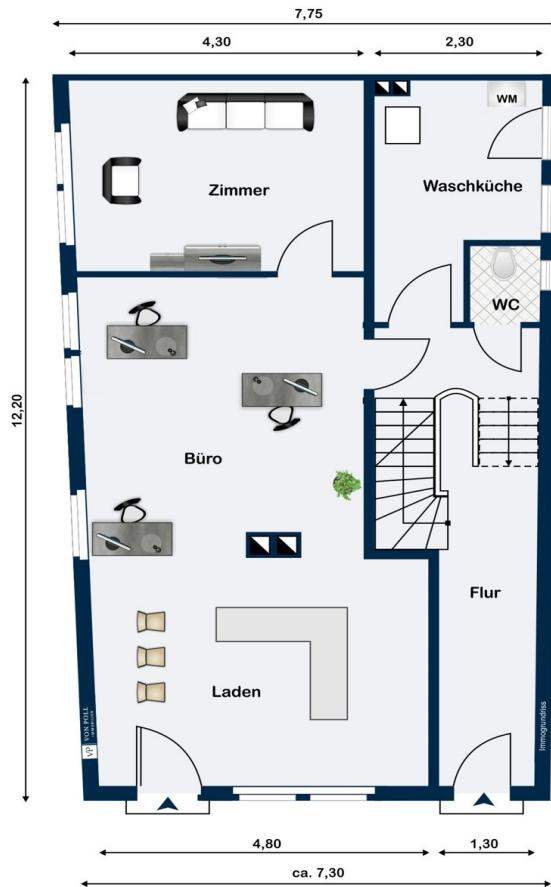
## Az ingatlan

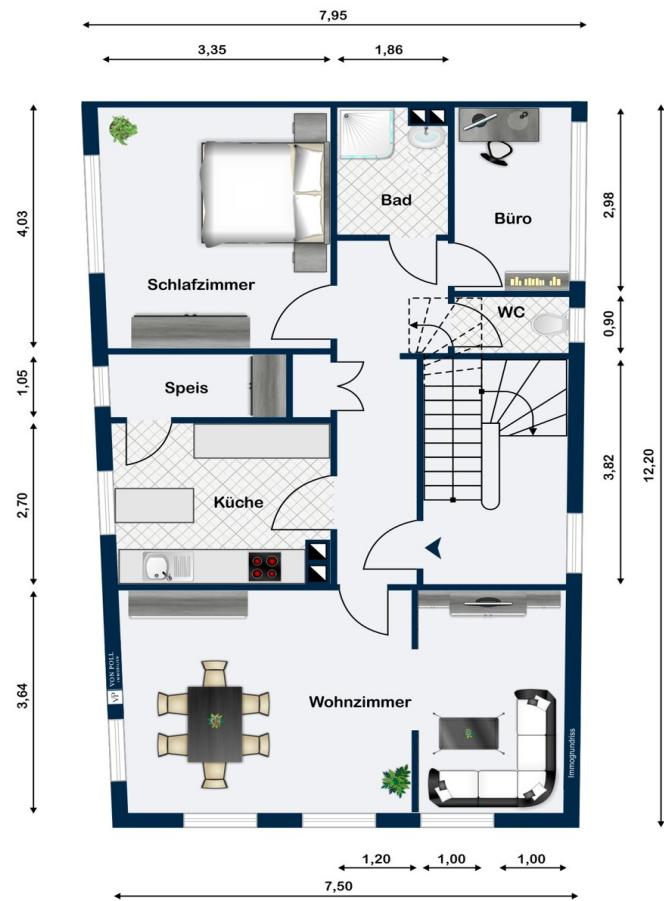


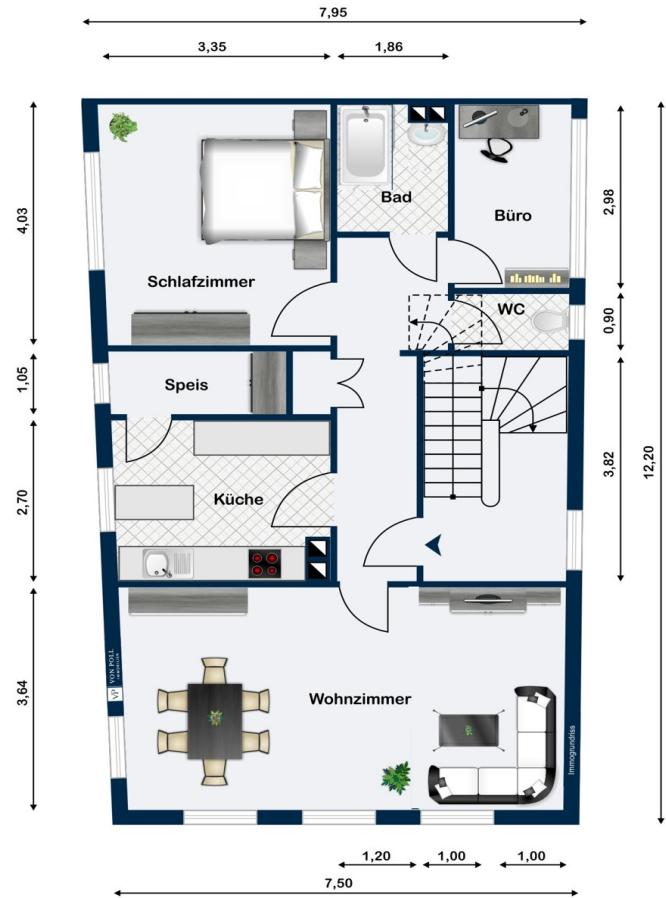
VP azonosító: 24208578 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

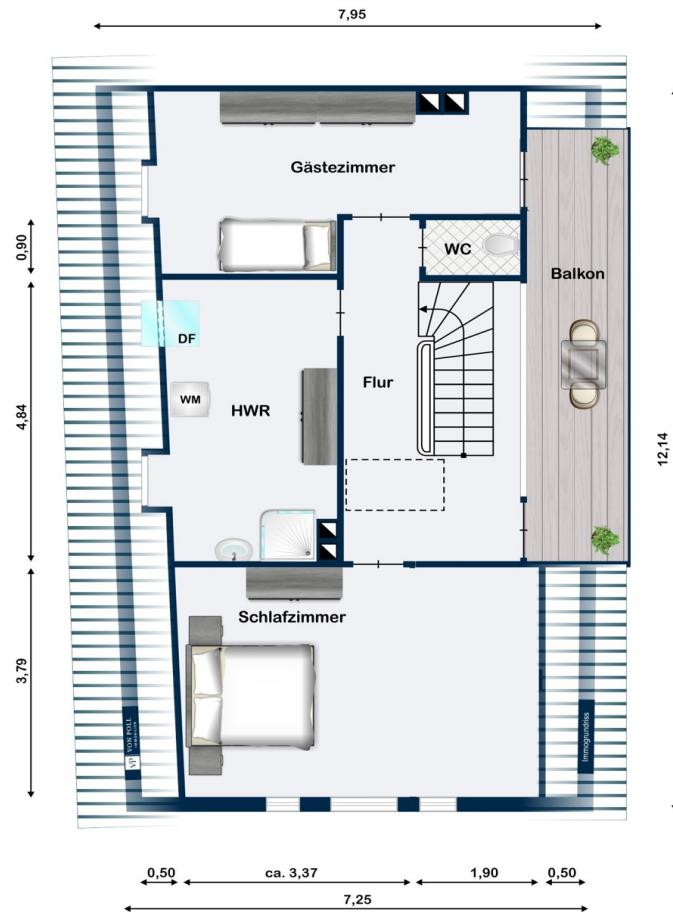
## Alaprajzok











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 elso benyomás

Ez az ingatlan vonzó befektetési lehetőséggé kínálkozik kiváló helyen, zökkenőmentesen ötvözi a lakó- és kereskedelmi tereket, és összesen körülbelül 130 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet, valamint körülbelül 160 m<sup>2</sup> 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 elso emeleten (kb. 60 m<sup>2</sup>) és a tetötérben (kb. 100 m<sup>2</sup>) helyezkednek el. Az átgondolt alaprajz világos, hívogató légkört teremt, és praktikus helyiségtengelyrendszerrel büszkélkedhet, amely rugalmasan alkalmazkodik a jövöbeli bérlei igényekhez. A földszinten található, körülbelül 48 m<sup>2</sup>-es kereskedelmi egység tökéletesen alkalmas orvosi rendelőnek, stúdiónak vagy kis szolgáltató vállalkozásnak. A központi elhelyezkedés gyors hozzáférést biztosít a városközponthoz, miközben csendes lakóövezetet biztosít – ideális családok, párok vagy egyedülállók számára, akik értékelik a jó infrastruktúrát. Az ingatlan minden tekintetben lenyugöző tulajdonságokkal büszkélkedhet: A dupla üvegezésű fa ablakok szegélylécekkel idotlen megjelenést és kiváló hoszigetelést biztosítanak. A padlóburkolatok a szobatípusról függoen változnak, a csempétől és a PVC-tól a laminált/vinil padlóig, ami tartósságot és könnyű karbantartást biztosít. A fehér ajtók és keretek világos és barátságos légkört teremtenek. A modern gáz központi futési rendszer megbízhatóan biztosítja a kellemes meleget a hidegebb hónapokban, hozzájárulva a kellemes lakókörnyezethez. Az elkülönített méroórák átlátható és méltányos számlázást biztosítanak, lehetové téve a fogyasztás egyértelmu elosztását az egyes lakások között. A közelmúltbeli modernizációk tovább növelik az ingatlan vonzerejét: 2018-ban felújították a földszinti üzlethelyiséget, és új gáz központi futési rendszert telepítettek. Néhány ablakot 2019-ben és 2023-ban cseréltek, ami tovább javította az energiahatékonyságot. Ezenkívül az elso emeleti lakás fürdoszobáját 2023-ban teljesen felújították és modernizálták, garantálva a modern fürdoszobai kényelmet. Összefoglalva, az ingatlan stabil infrastruktúrájával, kiváló minőségi tulajdonságaival és jó megtérülési kilátásaival lenyugözo. Sokoldalúságot, hosszú távú megtérülést és a különbözo bérlei 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 m<sup>2</sup>

Wohnung DG: ca. 100 m<sup>2</sup>

- eine Gewerbeeinheit

Praxiseinheit EG: ca. 48 m<sup>2</sup>

- 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 Baudenkältern 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 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 verschiedenen 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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](mailto:ansbach@von-poll.com)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

---

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