

Rothenburg ob der Tauber

# Sokoldalú ingatlan lakó- és kereskedelmi területtel – az Ön új befektetése!

VP azonosító: 25208715



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

VÉTELÁR: 1.250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 414 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 550 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25208715 - 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: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Áttekintés

VP azonosító	25208715
Hasznos lakótér	ca. 414 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1989

Vételár	1.250.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1990
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hasznos terület	ca. 1.025 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező
Energiaforrás	Olaj		



VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

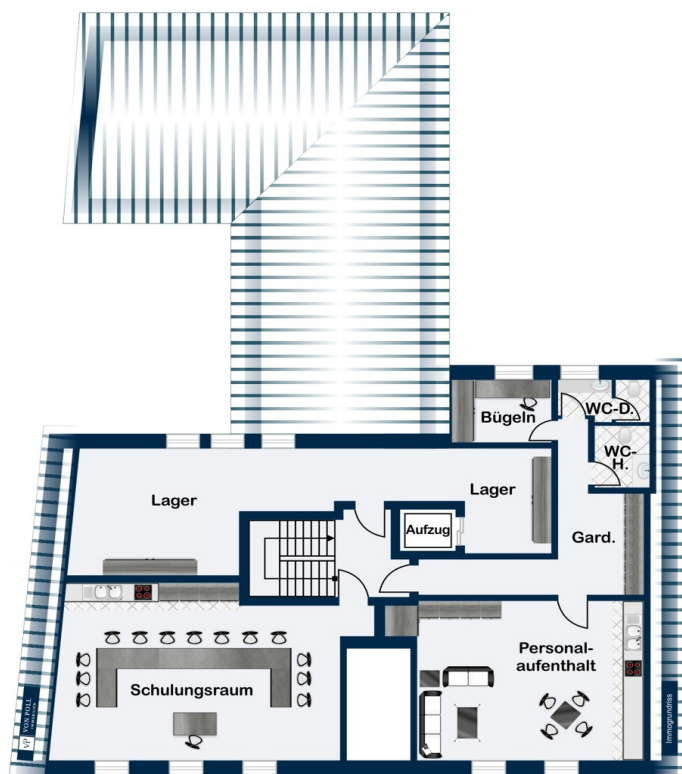
## Az ingatlan

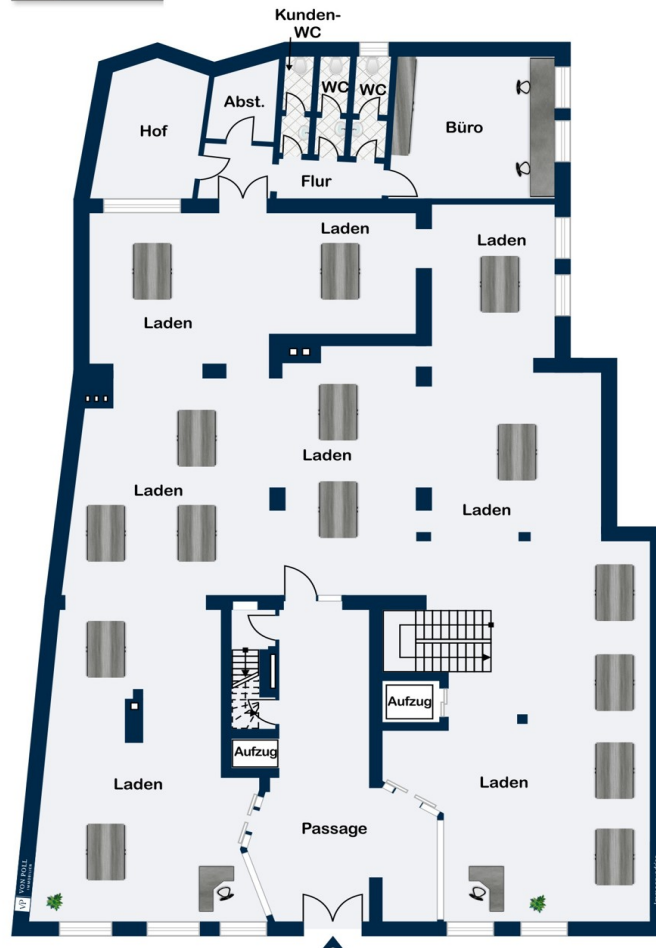




VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Alaprajzok













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



VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az első benyomás

Ez a lenyűgöző ingatlan sokoldalúan ötvözi a lakó- és kereskedelmi tereket egy körülbelül 550 m<sup>2</sup>-es telken. Összesen körülbelül 414 m<sup>2</sup> lakótérrel, 625 m<sup>2</sup> üzlethelyiséggel és 400 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel bőséges hely áll rendelkezésre a különféle felhasználási módokhoz. A jól karbantartott ingatlan igényes homlokzat kialakítással büszkélkedhet, amely azonnal pozitív első benyomást kelt, valamint egy központi lifttel, amely egészen a pincéig nyúlik, így kényelmes hozzáférést biztosítva minden szinthez. A földszinten egy tágas, körülbelül 319 m<sup>2</sup>-es üzlethelyiség található, amelyet egy további üzlethelyiségekkel, irodákkal és mosdókkal ellátott közlekedő egészít ki. Ez a terület ideális feltételeket kínál kiskereskedelem, szolgáltató cégek vagy egyéb kereskedelmi célú tevékenységek számára. A kicsi, hívogató udvar kellemes kültéri hangulatot biztosít és pihenésre csábít. Az első emeleten egy tágas, körülbelül 183 m<sup>2</sup>-es lakóegység található, amely közvetlenül kapcsolódik az ugyanazon az emeleten található üzlethelyiséghez. A második emeleten egy másik vonzó lakás található, körülbelül 234 m<sup>2</sup>-es lakótérrel, beleértve egy gyönyörű, közvetlen bejárattal rendelkező erkélyt, amely tökéletes a szabadtéri pihenésre. Mindkét lakás lifttel megközelíthető. A hátsó épület tetőtere további fejlesztési potenciált kínál, változatos felhasználási lehetőségeket kínálva, például további lakások, irodák vagy tárolók kialakítására. A tetőtérben egy üzlethelyiség is található tárolási, képzési és pihenőhelyiségekkel, rugalmas felhasználási lehetőségeket kínálva. A tetőtér további fejlesztési potenciállal rendelkezik, kiemelve az ingatlan sokoldalúságát. Az alagsor bőséges tárolóhelyet biztosít, ideális áruk vagy személyes tárgyak tárolására. Összességében az ingatlan úgy van kialakítva, hogy lakóparkká alakítható és fejleszthető legyen, így különösen vonzó a befektetők számára. Ezek csak néhány kiemelkedő tulajdonsága ennek a kivételes ingatlannak. Személyes megtekintés során első kézből tapasztalhatja meg sokoldalúságát és minőségét. Várjuk érdeklődését, és bármikor örömmel szervezünk megtekintést.

VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Részletes felszereltség

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 550 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 414 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 625 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- Ca. 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 3 Gewerbeeinheiten
- 2 Wohneinheiten
- tolle Dachterrasse mit 200 m<sup>2</sup>
- Sehr gepflegtes Anwesen
- Aufwendige Fassadengestaltung
- zentrale Aufzugsanlage bis in den Keller
- Ladenfläche im EG mit Passage mit ca. 319 m<sup>2</sup> Gewerbefläche inkl. Büro, Sanitäreinrichtungen etc.
- Kleiner, gemütlicher Innenhof
- Wohneinheit im 1.OG mit ca. 183 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Im Rückgebäude weiteres Ausbaupotential im Dachgeschoss
- Gewerbeeinheit 1.OG mit direkter Verbindung zum Laden im EG
- Wohnung im 2.OG mit einer Wohnfläche von ca. 234 m<sup>2</sup> und wunderschönem Balkon mit direktem Zugang mit Aufzug
- Gewerbeeinheit im Dachgeschoss mit Lager-, Schulungs- und Aufenthaltsräume
- Weitere Ausbaumöglichkeiten im Spitzboden
- Stauraum und Lagerfläche im Keller
- Aufteilung und Projektierung zur Wohnanlage denkbar

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.



VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Minden a helyszínrol

Rothenburg ob der Tauber liegt mit seinen rund 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: 25208715 - 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: 25208715 - 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 felelősségkizárásához*

---

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