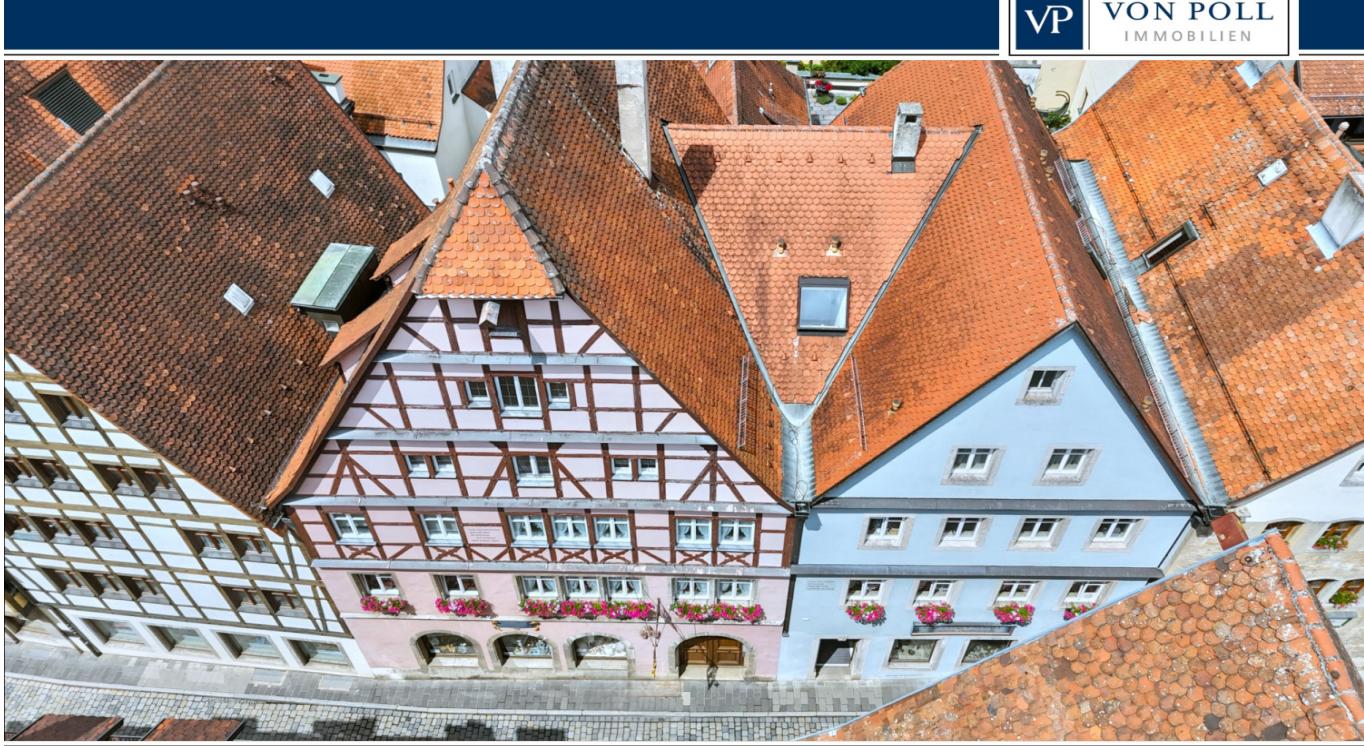


Rothenburg ob der Tauber

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

VP azonosító: 25208715



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 414 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 550 m²

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

Áttekintés

VP azonosító	25208715	Vételár	1.250.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 414 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	1990
Szobák	9	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	2	Hasznos terület	ca. 1.025 m ²
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Erkély
Építés éve	1989		

VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer

Energiaforrás

Központifutés

Olaj

Energiatanúsítvány

A rendelkezések
szerint nem kötelezo

VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Az ingatlan



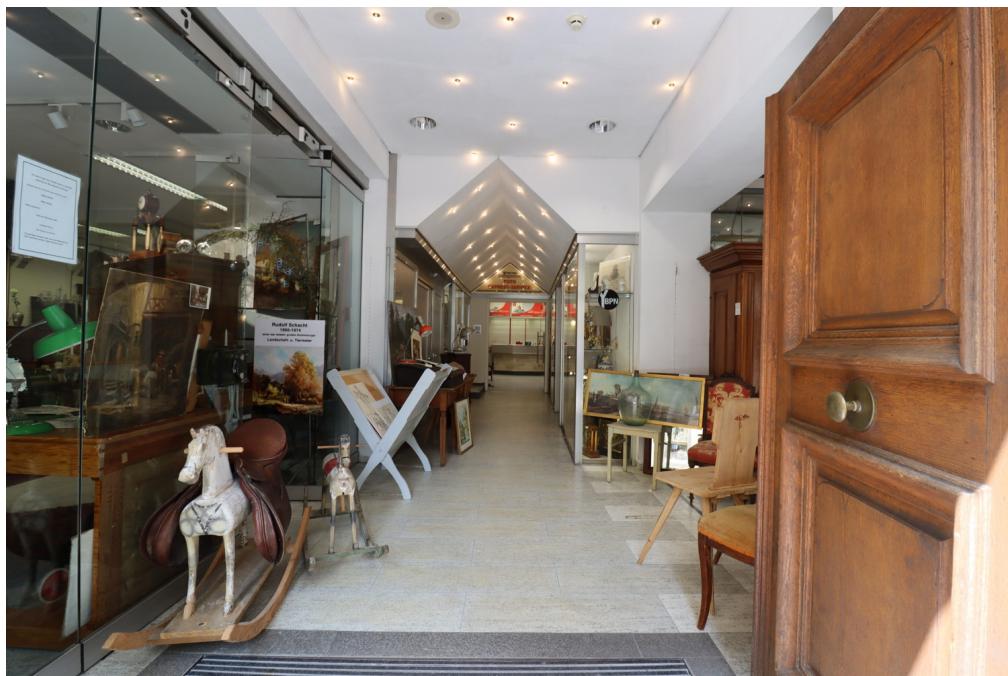
VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

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



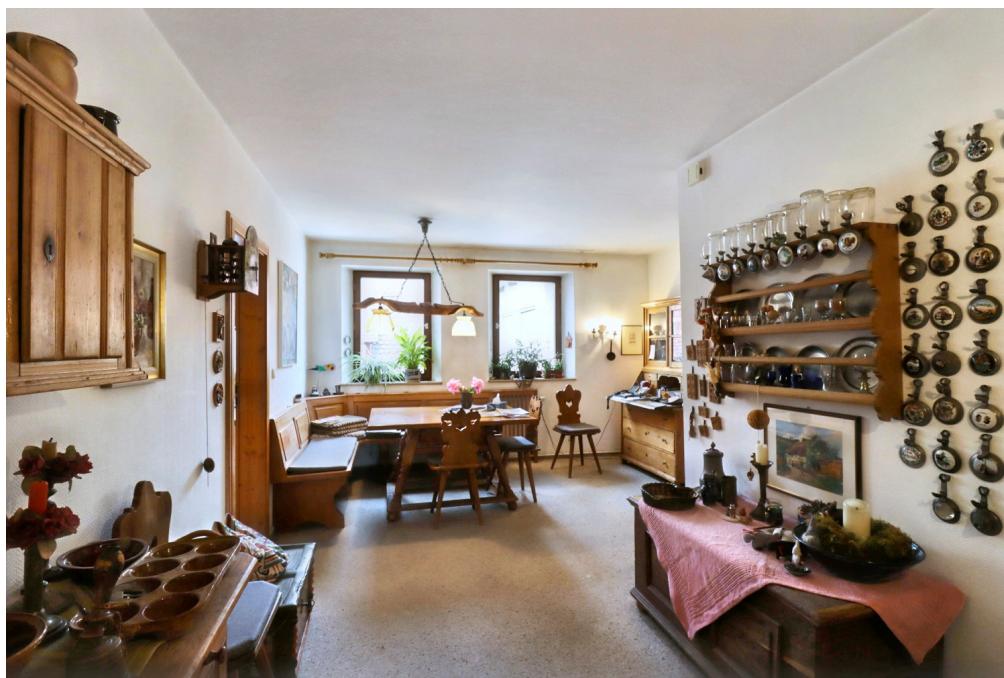
VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

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



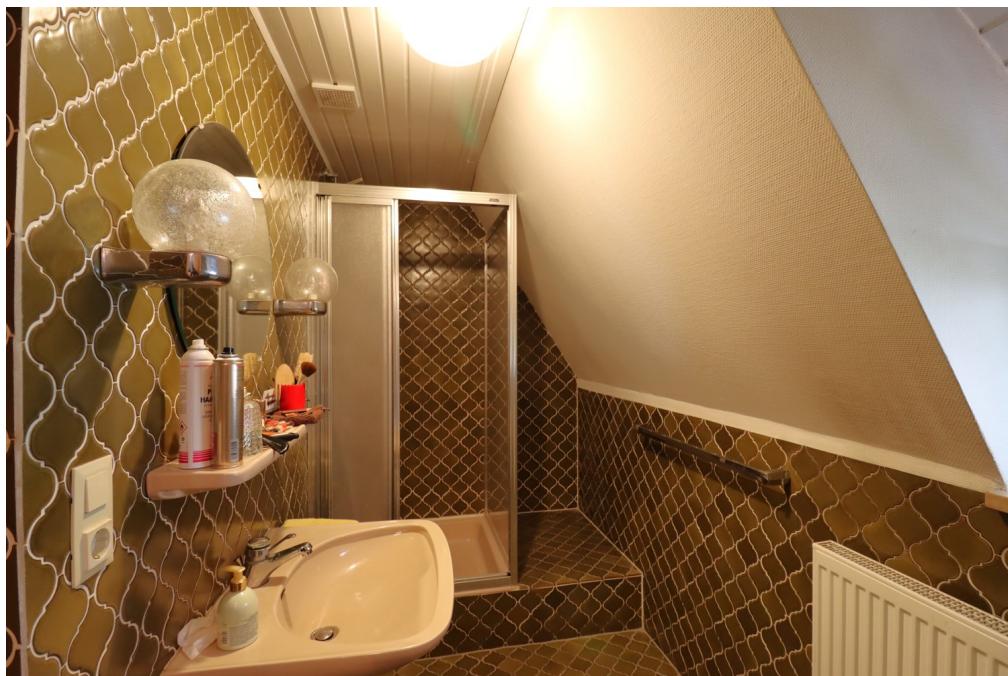
VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

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

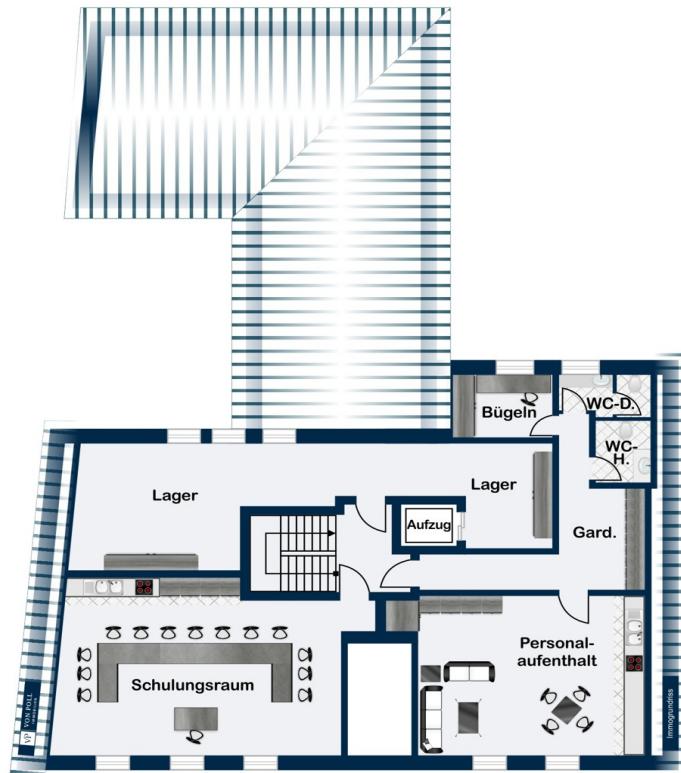
Az ingatlan

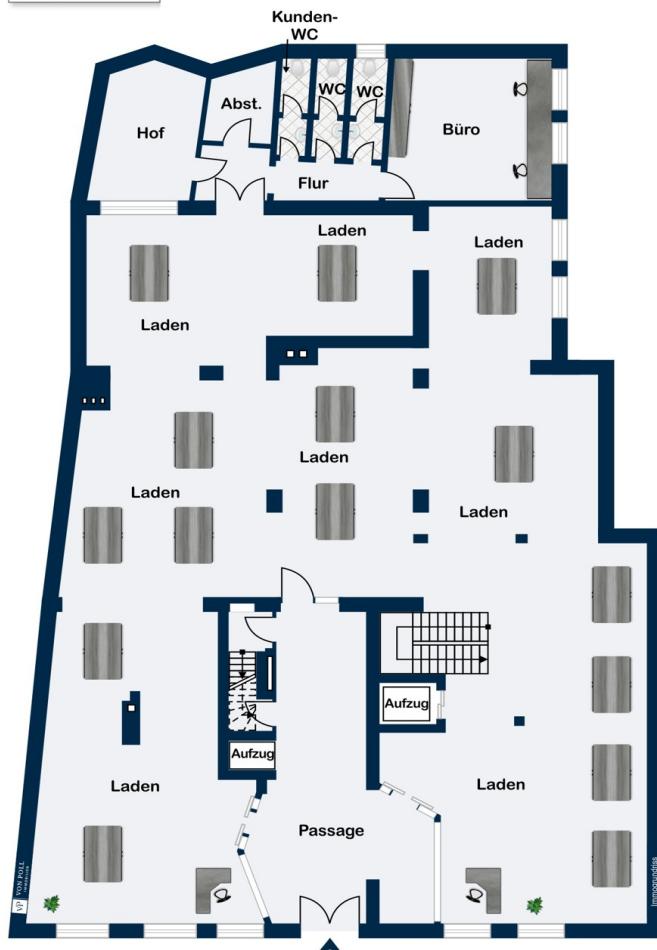


VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Alaprajzok

VP VON POLL
IMMOBILIEN*











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 elso benyomás

Ez a lenyugöző ingatlan sokoldalúan ötvözi a lakó- és kereskedelmi tereket egy körülbelül 550 m²-es telken. Összesen körülbelül 414 m² lakótérrel, 625 m² üzlethelyiséggel és 400 m² hasznos alapterülettel boséges hely áll rendelkezésre a különféle felhasználási módokhoz. A jól karbantartott ingatlan igényes homlokzatkialakítással büszkélkedhet, amely azonnal pozitív elso benyomást kelt, valamint egy központi lifttel, amely egészen a pincéig nyúlik, így kényelmes hozzáférést biztosítva minden szinthez. A földsínten egy tágas, körülbelül 319 m²-es üzlethelyiség található, amelyet egy további üzlethelyiségekkel, irodákkal és mosdókkal ellátott közlekedő egészít ki. Ez a terület ideális feltételeket kínál kiskereskedelelem, szolgáltató cégek vagy egyéb kereskedelmi célú tevékenységek számára. A kicsi, hívogató udvar kellemes kültéri hangulatot biztosít és pihenésre csábít. Az elso emeleten egy tágas, körülbelül 183 m²-es lakóegység található, amely közvetlenül kapcsolódik az ugyanazon az emeleten található üzlethelyiséghöz. A második emeleten egy másik vonzó lakás található, körülbelül 234 m²-es lakótérrel, beleértve egy gyönyörű, közvetlen bejárattal rendelkező erkélyt, amely tökéletes a szabadtéri pihenésre. Mindkét lakás lifttel megközelíthető. A hátsó épület tetotere további fejlesztési potenciált kínál, változatos felhasználási lehetőségeket kínálva, például további lakások, irodák vagy tárolók kialakítására. A tetotérben egy üzlethelyiség is található tárolási, képzési és pihenohelyiségekkel, rugalmas felhasználási lehetőségeket kínálva. A tetotér további fejlesztési potenciállal rendelkezik, kiemelve az ingatlan sokoldalúságát. Az alagsor boséges 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 elso kézből tapasztalhatja meg sokoldalúságát és minőségét. Várjuk érdeklodését, és bármikor örömmel szervezünk megtekintést.

VP azonosító: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Részletes felszereltség

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 550 m² Grundstücksfläche
- Ca. 414 m² Wohnfläche
- Ca. 625 m² Gewerbefläche
- Ca. 400 m² Nutzfläche
- 3 Gewerbeeinheiten
- 2 Wohneinheiten
- tolle Dachterrasse mit 200 m²
- Sehr gepflegtes Anwesen
- Aufwendige Fassadengestaltung
- zentrale Aufzugsanlage bis in den Keller
- Ladenfläche im EG mit Passage mit ca. 319 m² Gewerbefläche inkl. Büro, Sanitäreinrichtungen etc.
- Kleiner, gemütlicher Innenhof
- Wohneinheit im 1.OG mit ca. 183 m² 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 m² 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 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: 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 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.

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com