

Rothenburg ob der Tauber

# Történelmi báj találkozik a modern lakhatási kényelemmel: Három apartman 198 m<sup>2</sup>-en, központi helyen

VP azonosító: 25208732



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

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 198 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 270 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

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

VP azonosító: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Áttekintés

VP azonosító	25208732
Hasznos lakótér	ca. 198 m <sup>2</sup>
Szobák	8
Hálósobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1600
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	Érdeklődésre
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 30 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Az első benyomás

A történelmi óváros szívében megbúvó, muemlékvédelem alatt álló, körülbelül 1600-ból származó épület mindössze 100 méterre található a festői Plönlein negyedtol és néhány percre a nyüzsgő városközponttól. Az ingatlan a történelmi bájot ötvözi a modern lakhatási kényelemmel: összesen 198 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál egy jól karbantartott 270 m<sup>2</sup>-es telken, és három modern, világos apartmanból áll, gondosan megtervezett alaprajzokkal. Különös vonzeró a gondosan ápolt kert az udvarral, amelyet minden bérlo közösen használhat. A felújításokat és korszerűsítéseket több szakaszban végezték: 2007-ben az épület homlokzata új ablakokat kapott, és a lépcsőházat újrafestették; 2008-ban az első és a második emeletet új gázkazánnal, a második emeleten felújított fürdőszobával, mindkét felső emeleten új padlóburkolattal, új ajtókkal és falakkal az első emeleten, valamint új garázkaput szereltek be. 2009-ben egy lakással bővült a földszint, és a gázkazánokat is kicserélték. 2019-ben az épület homlokzata felújításra került, 2024-ben pedig a tetőtér mennyezetének felújítása fejeződött be. Az egyes lakások számos lehetőséget kínálnak: A földszinten egy egyszobás lakás található, nyitott teru nappalival, étkezővel és hálószobával, egy kis konyhával és egy tágas fürdőszobával. Az első emeleten egy négyszobás lakás található, 83 m<sup>2</sup> lakóterrel: két hálószoba, egy világos és kényelmes nappali, egy hozzá tartozó iroda és egy modern, jól karbantartott, beépített konyha. A második emeleten egy háromszobás lakás található tágas nappalival, egy kis, funkcionálisan felszerelt konyhával, egy nagy hálószobával és egy világos, tágas dolgozószobával. A komplexum városi lakhatási kényelmet kínál történelmi környezetben, és ideális családok, dolgozni kényeszerülő párok vagy a városközpont közelségét értékelő megosztott lakhatási megoldások számára.

VP azonosító: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Részletes felszereltség

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 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 270 m<sup>2</sup>
- 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

- Offener Wohn-Ess-Schlafbereich
- Kleine Küche
- Großes, geräumiges Badezimmer

4-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss

- 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Zwei schöne Schlafzimmer
- Helles, gemütliches Wohnzimmer
- Angrenzendes Büro oder Esszimmer

- Moderne und gepflegte Einbauküche

3-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss

- Geräumiges Wohnzimmer
- Kleine, funktionale Einbauküche
- Großes Schlafzimmer
- Helles, großes Arbeitszimmer

VP azonosító: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Minden a helyszínrol

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 Stadtsparziergänge, 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.



VP azonosító: 25208732 - 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: 25208732 - 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)