

Rothenburg ob der Tauber

Történelmi báj találkozik a modern lakhatási kényelemmel: Három apartman 198 m²-en, központi helyen

VP azonosító: 25208732



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 198 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 270 m²

VP azonosító: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

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

VP azonosító: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Áttekintés

VP azonosító	25208732	Vételár	Érdeklodésre
Hasznos lakótér	ca. 198 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8	Modernizálás / felújítás	2024
Hálószobák	6	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Fürdoszobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1600	Hasznos terület	ca. 30 m ²
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	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 kötelezo
Energiaforrás	Gáz		

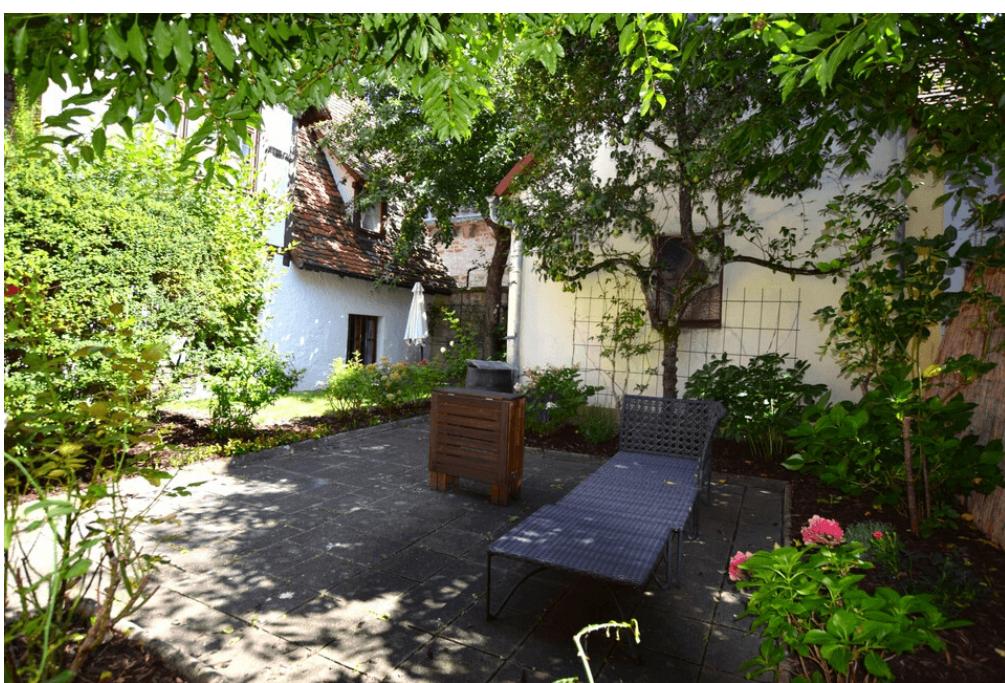
VP azonosító: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Az ingatlan



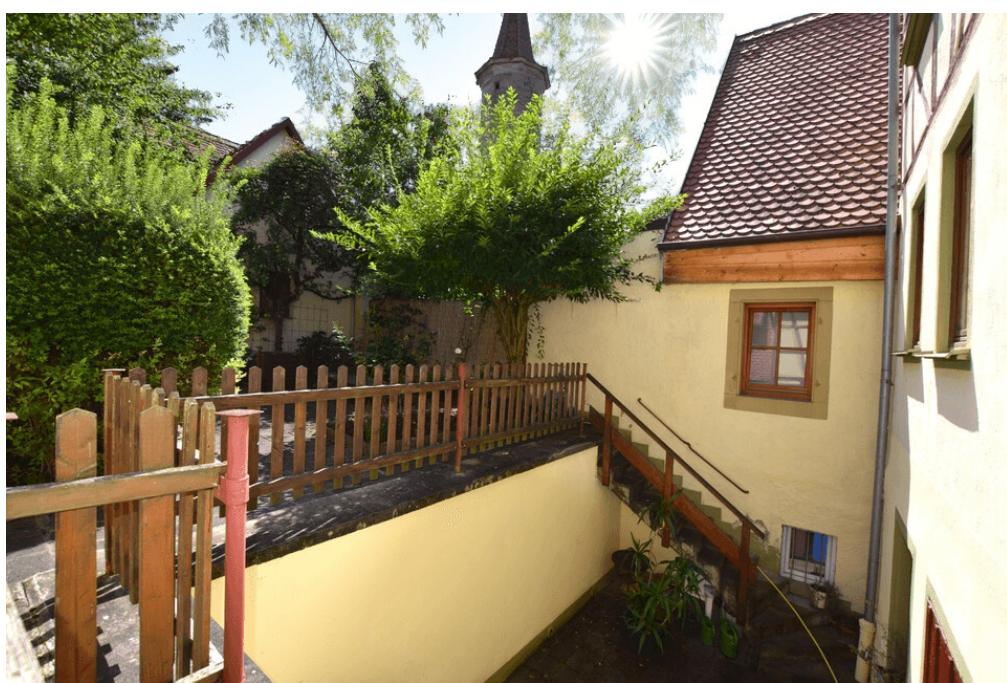
VP azonosító: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

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



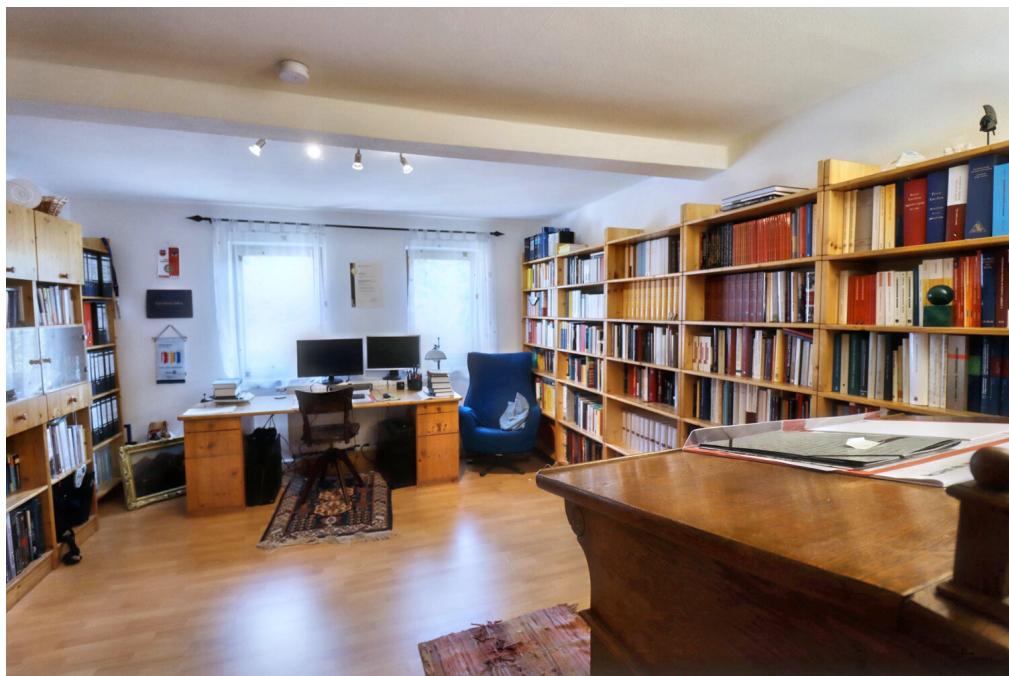
VP azonosító: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Az ingatlan



VP azonosító: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Az ingatlan



VP azonosító: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Az elso benyomás

A történelmi óváros szívében megbúvó, muemlékvédelem alatt álló, körülbelül 1600-ból származó épület minden össze 100 méterre található a festői Plönlein negyedtől és néhány percre a nyüzsgő városközponttól. Az ingatlan a történelmi bájt ötvözi a modern lakhatási kényelemmel: összesen 198 m² lakóterületet kínál egy jól karbantartott 270 m²-es telken, és három modern, világos apartmanból áll, gondosan megtervezett alaprajzokkal. Különös vonzero 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 lépcsoházat újrafestették; 2008-ban az elso és a második emeletet új gázkazánnal, a második emeleten felújított fürdoszobával, minden felso emeleten új padlóburkolattal, új ajtókkal és falakkal az elso emeleten, valamint új garázskaput szereltek be. 2009-ben egy lakással bovült a földszint, és a gázkazánokat is kicserélték. 2019-ben az épület homlokzata felújításra került, 2024-ben pedig a tetőter mennyezetének felújítása fejezódött be. Az egyes lakások számos lehetőséget kínálnak: A földszinten egy egyszobás lakás található, nyitott teru nappalival, étkezvel és hálószobával, egy kis konyhával és egy tágas fürdoszobával. Az elso emeleten egy négyszobás lakás található, 83 m² lakótérrel: 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 kényszerülo 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 m²
 - Grundstücksfläche 270 m²
 - 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 Hauseite
 - 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 m² 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 winkeligen 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 Stadtspaziergänge, 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: Baulisten 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 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: 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com