

Rothenburg ob der Tauber

Proprietà versatile con spazi residenziali e commerciali: il tuo nuovo investimento!

Codice oggetto: 25208715



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 414 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m²

Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208715	Prezzo d'acquisto	1.250.000 EUR
Superficie netta	ca. 414 m ²	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Modernizzazione / Riqualificazione	1990
Vani	9	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Superficie lorda	ca. 1.025 m ²
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Balcone
Anno di costruzione	1989		

Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La proprietà



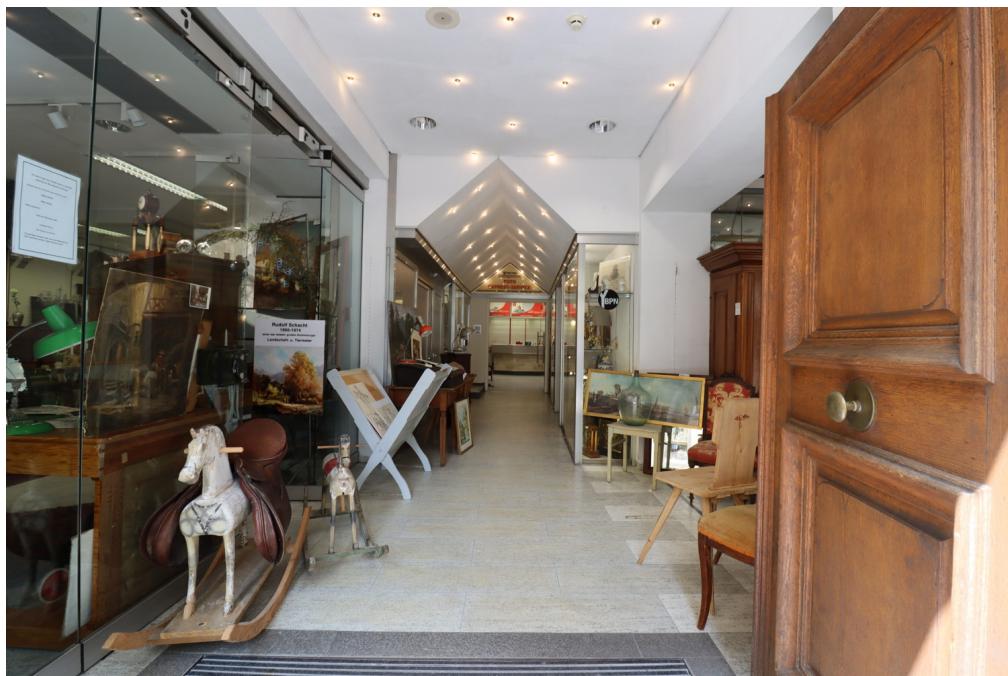
Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La proprietà



Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La proprietà



Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La proprietà



Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La proprietà



Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La proprietà



Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La proprietà



Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La proprietà



Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La proprietà



Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La proprietà



Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La proprietà



Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La proprietà



Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La proprietà



Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La proprietà



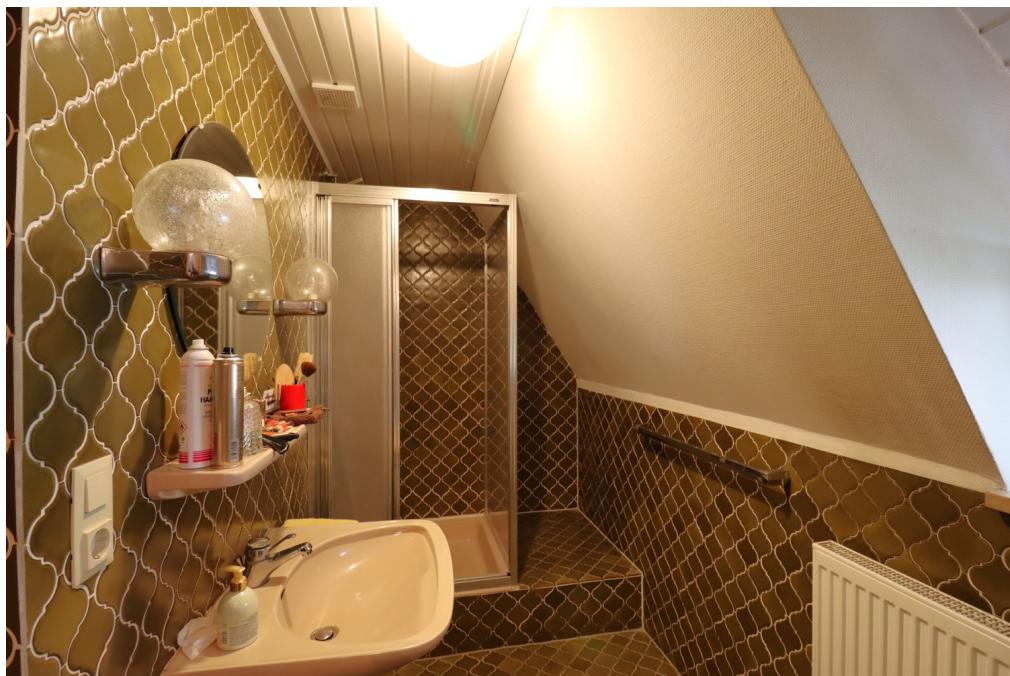
Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La proprietà



Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La proprietà



Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La proprietà



Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La proprietà



Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La proprietà



Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

La proprietà



Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

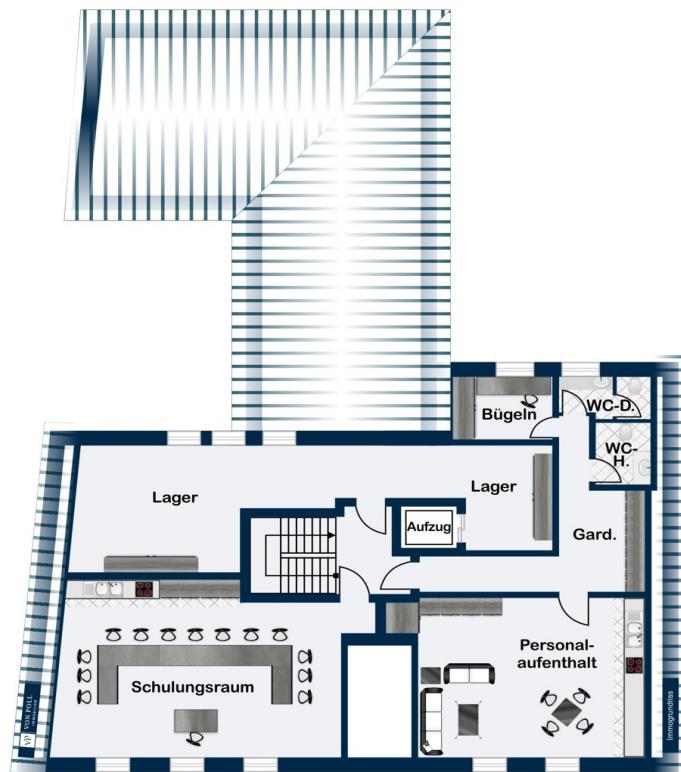
La proprietà

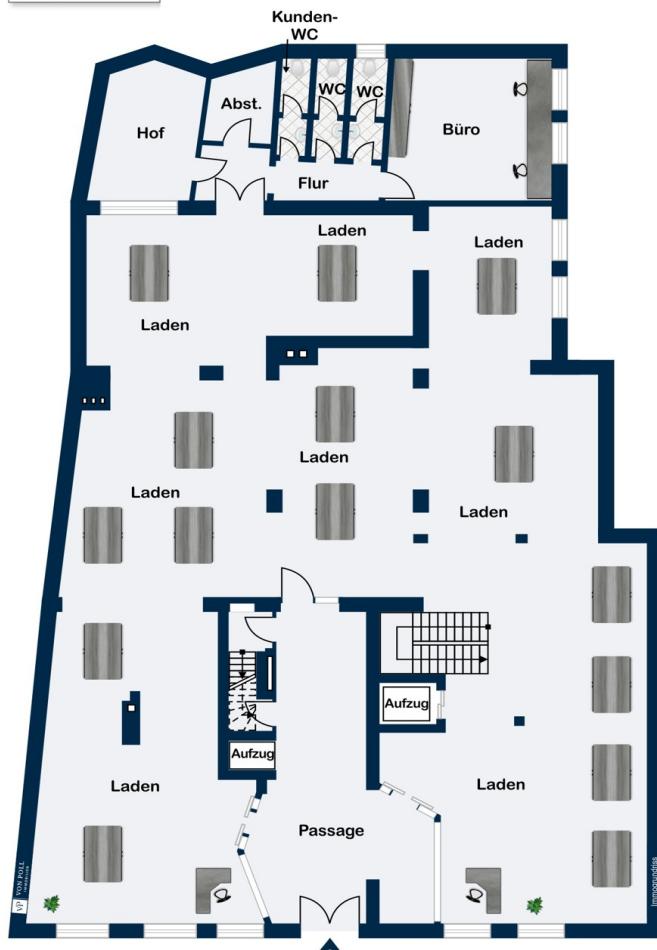


Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Planimetrie

VP VON POLL
IMMOBILIEN*











Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Una prima impressione

Questa imponente proprietà offre una versatile combinazione di spazi residenziali e commerciali su un terreno di circa 550 m². Con un totale di circa 414 m² di superficie abitabile, 625 m² di superficie commerciale e 400 m² di superficie utile, offre ampio spazio per una varietà di utilizzi. L'immobile, in ottime condizioni, vanta un design elaborato della facciata che crea immediatamente un'impressione positiva, nonché un ascensore centrale che si estende fino al seminterrato, offrendo un comodo accesso a tutti i livelli. Il piano terra ospita un'ampia superficie commerciale di circa 319 m², completata da un corridoio con ulteriori spazi commerciali, uffici e servizi igienici. Questa zona offre le condizioni ideali per attività commerciali al dettaglio, attività di servizi o altri usi commerciali. Il piccolo e accogliente cortile offre una piacevole atmosfera all'aperto e invita al relax. Il primo piano ospita un'ampia unità residenziale di circa 183 m² di superficie abitabile, direttamente collegata all'unità commerciale sullo stesso piano. Al secondo piano si trova un altro grazioso appartamento di circa 234 m² di superficie abitabile, che include un bellissimo balcone con accesso diretto, perfetto per rilassarsi all'aperto. Entrambi gli appartamenti sono accessibili tramite ascensore. L'edificio sul retro offre ulteriore potenziale di sviluppo nella mansarda, aprendo diverse possibilità di utilizzo, come ulteriori appartamenti, uffici o magazzini. La mansarda ospita anche un'unità commerciale con magazzino, sala formazione e sala relax, offrendo opzioni di utilizzo flessibili. Ulteriori potenzialità di sviluppo sono presenti nella mansarda, a dimostrazione della versatilità dell'immobile. Il seminterrato offre ampio spazio di stoccaggio, ideale per merci o effetti personali. Nel complesso, l'immobile è progettato per consentire la conversione e l'ampliamento in un complesso residenziale, rendendolo particolarmente attraente per gli investitori. Questi sono solo alcuni dei punti di forza di questa eccezionale proprietà. Una visita di persona vi permetterà di sperimentare in prima persona la sua versatilità e qualità. Attendiamo con impazienza la vostra richiesta e saremo lieti di organizzare una visita in qualsiasi momento.

Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Tutto sulla posizione

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 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.

Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com