

Rothenburg ob der Tauber

## Il fascino storico incontra il comfort abitativo contemporaneo: tre appartamenti su 198 m<sup>2</sup> in posizione centrale

Codice oggetto: 25208732



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

PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 198 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 270 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

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

Codice oggetto: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208732
Superficie netta	ca. 198 m <sup>2</sup>
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1600
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 30 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La proprietà



Codice oggetto: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La proprietà



Codice oggetto: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La proprietà



Codice oggetto: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La proprietà



Codice oggetto: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La proprietà



Codice oggetto: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La proprietà



Codice oggetto: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La proprietà



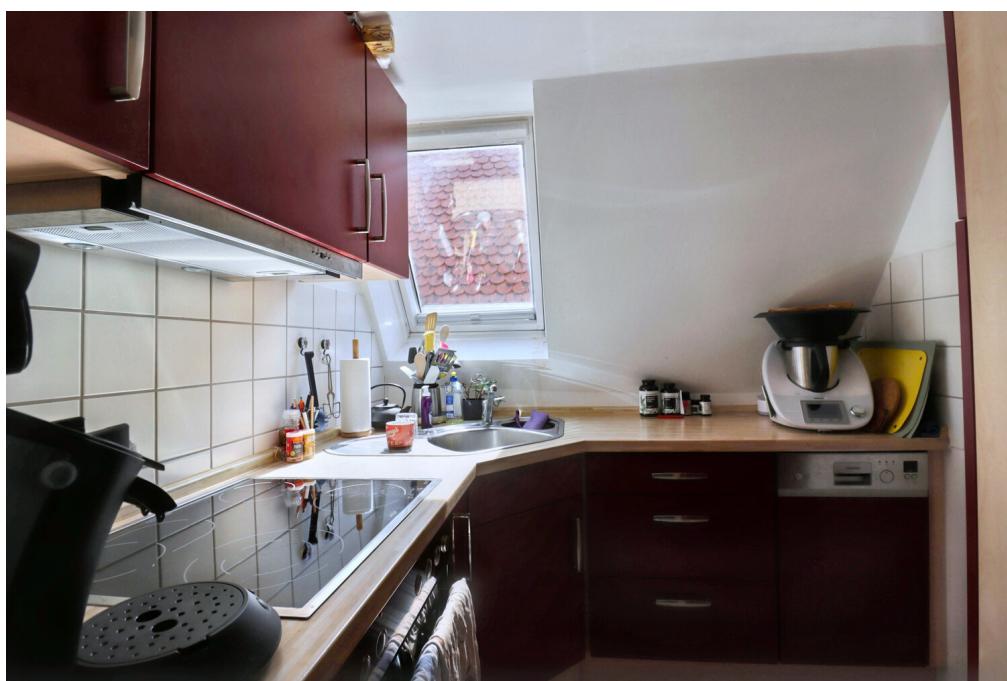
Codice oggetto: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La proprietà



Codice oggetto: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La proprietà



Codice oggetto: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La proprietà



Codice oggetto: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Una prima impressione

Immerso nel cuore del centro storico, questo edificio storico, risalente al 1600 circa, si trova a soli 100 metri dal pittoresco quartiere di Plönlein e a pochi minuti dal vivace centro città. L'immobile coniuga il fascino storico con il comfort abitativo moderno: offre un totale di 198 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno ben curato di 270 m<sup>2</sup> e comprende tre appartamenti moderni e luminosi con planimetrie attentamente progettate. Un punto di forza particolare è il giardino curato con cortile, a disposizione di tutti gli inquilini. I lavori di ristrutturazione e ammodernamento sono stati eseguiti in diverse fasi: nel 2007, la facciata dell'edificio è stata dotata di nuove finestre e il vano scala è stato ridipinto; nel 2008, il primo e il secondo piano sono stati dotati di una nuova caldaia a gas, un bagno ristrutturato al secondo piano, nuovi pavimenti ai piani superiori, nuove porte e pareti al primo piano ed è stata installata una nuova porta del garage. Nel 2009 è stato aggiunto un appartamento al piano terra e sono state integrate le caldaie a gas. Nel 2019, la facciata anteriore dell'edificio è stata ristrutturata e nel 2024 è stato completato il rifacimento del soffitto dell'ultimo piano. I singoli appartamenti offrono una varietà di possibilità: al piano terra si trova un monolocale con soggiorno, sala da pranzo e zona notte open space, una piccola cucina e un ampio bagno. Il primo piano ospita un quadrilocale di 83 m<sup>2</sup> di superficie abitabile: due camere da letto, un soggiorno luminoso e confortevole, uno studio annesso e una cucina moderna e ben tenuta. Il secondo piano ospita un trilocale con un ampio soggiorno, una piccola cucina funzionale, un'ampia camera da letto e uno studio luminoso e spazioso. Il complesso offre comfort abitativo urbano in un contesto storico ed è ideale per famiglie, coppie che devono lavorare o soluzioni abitative condivise che apprezzano la vicinanza al centro città.

Codice oggetto: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Dettagli dei servizi

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 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 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

Codice oggetto: 25208732 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25208732 - 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25208732 - 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](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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