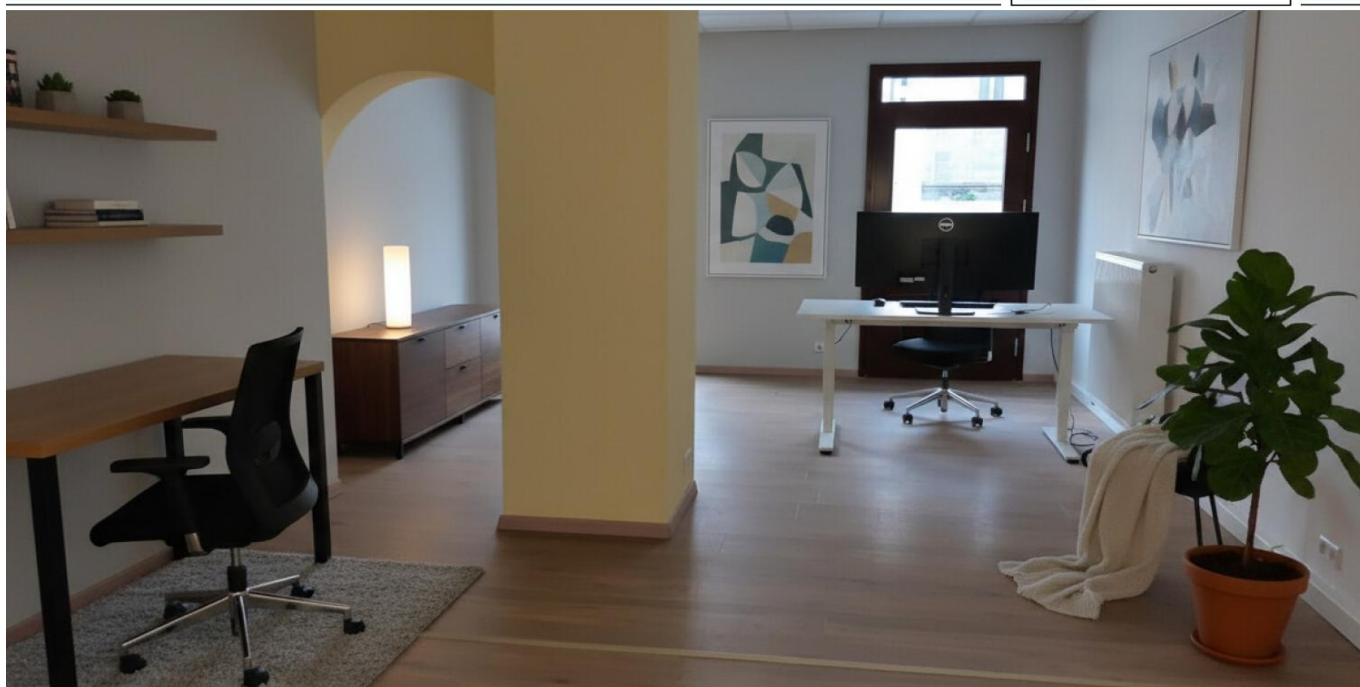


**Rothenburg ob der Tauber**

## **Spazio commerciale centrale con ampie vetrine: visibilità ideale e a pochi passi dal centro città.**

**Codice oggetto: 24208578a**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 520 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 48 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 24208578a - 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: 24208578a - 91541 Rothenburg ob der Tauber**

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 24208578a   |
| Superficie netta    | ca. 48 m²   |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 2           |
| Anno di costruzione | 1953        |

|                        |                                              |
|------------------------|----------------------------------------------|
| Prezzo d'affitto       | 520 EUR                                      |
| Costi aggiuntivi       | 100 EUR                                      |
| Commercio al dettaglio | Locale commerciale                           |
| Compenso di mediazione | 3,57 Monatsmieten (inkl. gesetzlicher MwSt.) |
| Stato dell'immobile    | Curato                                       |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                    |

**Codice oggetto: 24208578a - 91541 Rothenburg ob der Tauber**

## Dati energetici

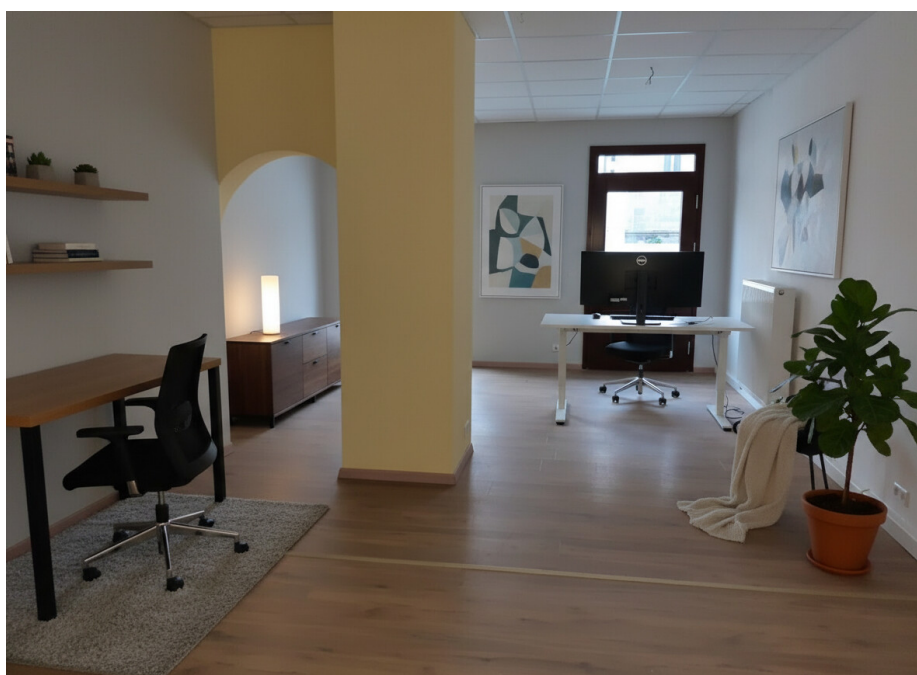
Tipologia di riscaldamento **centralizzato**

Fonte di alimentazione **Gas**

Certificazione energetica **Legally not required**

**Codice oggetto: 24208578a - 91541 Rothenburg ob der Tauber**

## La proprietà





Codice oggetto: 24208578a - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## La proprietà



**Codice oggetto: 24208578a - 91541 Rothenburg ob der Tauber**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24208578a - 91541 Rothenburg ob der Tauber**

## La proprietà





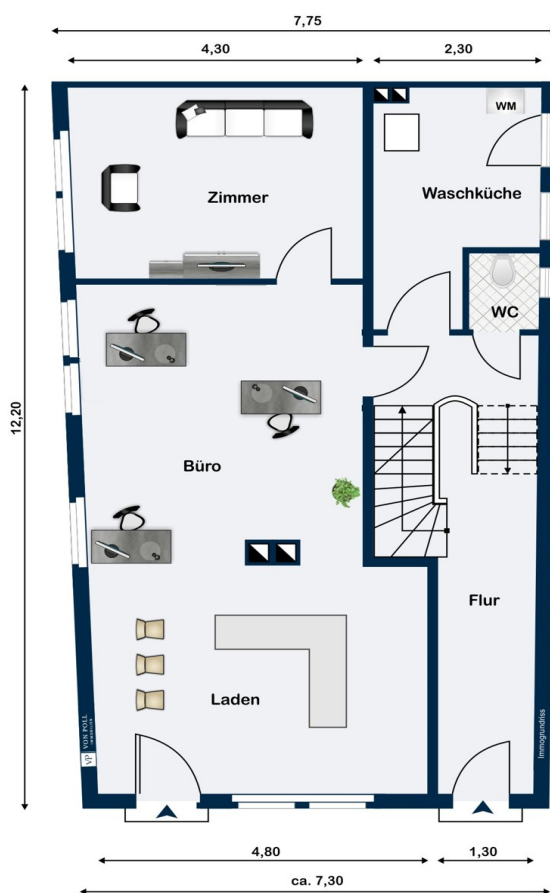
**Codice oggetto: 24208578a - 91541 Rothenburg ob der Tauber**

## La proprietà



Codice oggetto: 24208578a - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## Planimetrie



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: 24208578a - 91541 Rothenburg ob der Tauber**

## Una prima impressione

Questo attraente spazio commerciale, di circa 48 m<sup>2</sup>, vanta una posizione privilegiata nel centro città, a pochi passi dal centro. La posizione combina un elevato passaggio pedonale con un'eccellente accessibilità, perfetta per attività commerciali al dettaglio, fornitori di servizi o showroom di piccole dimensioni. Situato al piano terra di un edificio polifunzionale ben tenuto, l'unità è stata oggetto di un'ampia ristrutturazione nel 2018. Comprende una luminosa area di vendita aperta e un magazzino separato sul retro, che può essere utilizzato anche come sala personale o ufficio. Lo spazio è ideale per una varietà di usi e può essere personalizzato in base alle vostre esigenze specifiche. Un punto di forza particolare è l'ampia vetrina. Questa non solo crea un'atmosfera luminosa e accogliente all'interno, ma offre anche un'eccellente opportunità per mettere in mostra la vostra attività o i vostri prodotti. La posizione privilegiata, direttamente su una strada trafficata, garantisce elevata visibilità e passaggio pedonale. Questo spazio commerciale ben curato offre le migliori condizioni per un'attività di successo in una posizione centrale. Che si tratti di una nuova sede per la vostra idea imprenditoriale o di un'espansione della vostra azienda esistente, qui troverete lo spazio ideale per i vostri progetti.

**Codice oggetto: 24208578a - 91541 Rothenburg ob der Tauber**

## Dettagli dei servizi

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights:

- zentrale Lage, wenige Gehminuten ins Zentrum
- Ladenfläche mit ca. 48 m<sup>2</sup>
- Bestehend aus einem Verkaufsraum und einem Lager
- Große Schaufenster
- 2018 Sanierung der Ladeneinheit im EG
- Warmmiete 620 € zzgl. 19% Umsatzsteuer

**Codice oggetto: 24208578a - 91541 Rothenburg ob der Tauber**

## Tutto sulla posizione

Rothenburg ob der Tauber liegt mit seinen ca. 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 verschiedensten 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: 24208578a - 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 Handelsregistersauszugs, 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: 24208578a - 91541 Rothenburg ob der Tauber**

## **Partner di contatto**

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

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 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)**