Rothenburg ob der Tauber

Stilvoll wohnen in historischer Umgebung – kernsanierte Denkmalwohnung im Herzen der Altstadt

Objektnummer: 25208700

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 369.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 79,81 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25208700 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25208700 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Auf einen Blick

Objektnummer	25208700
Wohnfläche	ca. 79,81 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1405

Kaufpreis	369.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25208700 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 25208700 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie

Objektnummer: 25208700 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie

Objektnummer: 25208700 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie

Objektnummer: 25208700 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie

Objektnummer: 25208700 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie

Objektnummer: 25208700 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie

Objektnummer: 25208700 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie

Objektnummer: 25208700 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

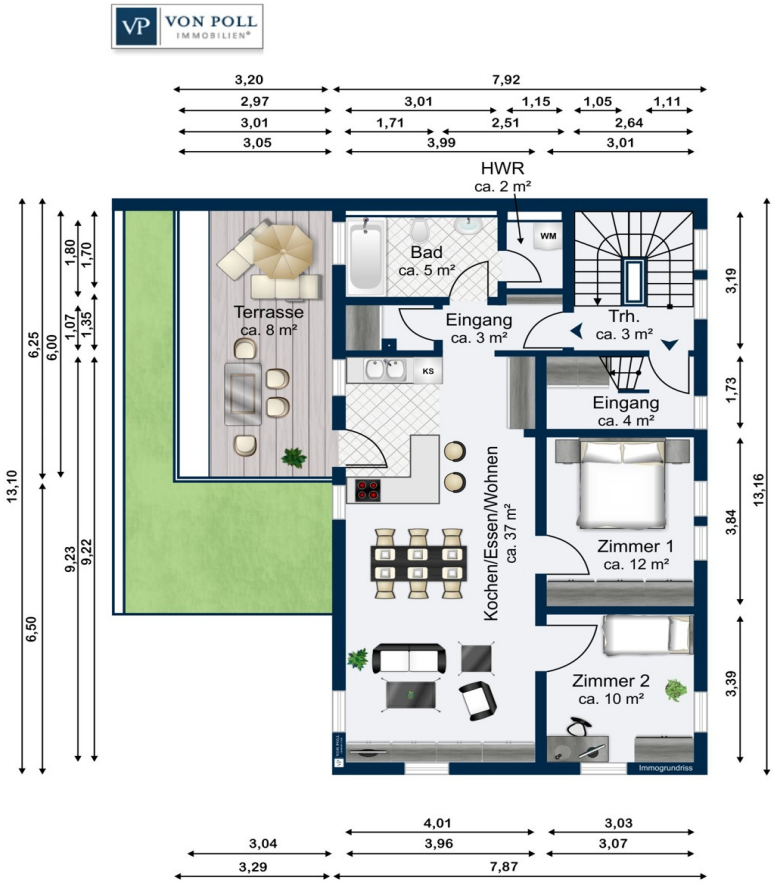
Die Immobilie

Objektnummer: 25208700 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Die Immobilie

Objektnummer: 25208700 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25208700 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Ein erster Eindruck

Inmitten der bezaubernden historischen Altstadt von Rothenburg ob der Tauber erwartet Sie diese einzigartige, kernsanierte Denkmalimmobilie in einem charmanten 3-Familienhaus. Die im Jahr 2023 aufwendig sanierte Wohnung kombiniert den Charakter vergangener Zeiten mit modernsten Wohnkomfort und hochwertiger Ausstattung auf ca. 79?m² Wohnfläche.

Der einladende Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe und führt direkt in den großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit offen gestalteter Küche. Auf ca. 36?m² eröffnet sich hier ein stilvoller Mittelpunkt des Wohnens – ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden zuhause. Anschlüsse für Ihre Traumeinbauküche sind selbstverständlich vorhanden.

Ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als Kinderzimmer oder Homeoffice eignet stehen ebenfalls zur Verfügung.

Besonderer Blickfang in den Wohn- und Schlafräumen ist das Sichtfachwerk. Dieses strahlt die Historie des Gebäudes in neuer, moderner Umgebung aus.

Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum im Alltag.

Das Tageslichtbadezimmer überzeugt mit Badewanne, WC und Waschbecken sowie hochwertigen Natursteinfliesen – ein stilvolles Wohlfühlbad, das keine Wünsche offen lässt. Der separate Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss ergänzt die durchdachte Raumaufteilung.

Echtholzparkett in den Wohn- und Schlafräumen unterstreicht die hochwertige Ausstattung und schafft eine warme, behagliche Atmosphäre. Ein echtes Highlight ist der ca. 18?m² große Balkon – ein geschützter Freisitz mit historischem Flair, der zum Verweilen einlädt.

Diese besondere Immobilie verbindet Geschichte, Stil und Qualität – ideal für Liebhaber von Altstadtflair mit gehobenen Wohnansprüchen.

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser reizvollen Immobilie in historischer Lage. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und Besonderheiten dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25208700 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:
•Denkmalgeschützte Immobilie in der historischen Altstadt
•Kernsanierung 2023 – modernes Wohnen im historischen Gewand
•Hochwertige Gesamtausstattung
•Fußbodenheizung
•Beheizung mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe
•Holzsprossenfenster
•Innentüren in weiß
•Sprechanlage
•Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich (ca. 36?m²)
•Schlafzimmer & Kinderzimmer
•Tageslichtbad mit Natursteinfliesen und Badewanne
•Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
•Echtholzparkett in Wohn- und Schlafbereichen
•Sichtgeschützter Balkon (ca. 18?m²)
•Kleine Eigentümergemeinschaft - 3-Familienhaus
•Gewährleistungsansprüche

Objektnummer: 25208700 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Alles zum Standort

Rothenburg liegt mit seinen rund 11.000 Einwohnern im Landkreis Ansbach und gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken. Die Stadt liegt ca. 60 km westlich von Nürnberg am Fluss Tauber und am Rand des Naturparks Frankenhöhe. Die Entfernung nach Ansbach beträgt ca. 34 km und nach Würzburg ca. 67 km. Der BAB Anschluss zur A 7 ist in unmittelbarer Nähe. 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.

Durch die zentrale Lage bieten sich 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.

Objektnummer: 25208700 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25208700 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com