

Rothenburg ob der Tauber

## Vielseitiges Anwesen mit Wohn- und Gewerbeflächen – Ihr neues Investment!

????????? ??????????: 25208715



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

???? ??????: 1.250.000 EUR • ??????????: ca. 414 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 550 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ??? ??????

|                    |                     |                  |                       |
|--------------------|---------------------|------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25208715            | ???? ?????       | 1.250.000 EUR         |
| ????????           | ca. 414 m²          | ????????         | Käuferprovision       |
| ????? ?????        | ????????????? ????? |                  | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????           | 9                   |                  | MwSt.) des            |
| ?????????? ??      | 2                   |                  | beurkundeten          |
| ????????           |                     | ???? ?????????   | Kaufpreises           |
| ????????           | 2                   |                  |                       |
| ???? ?????????     | 1989                | ???? ?????????   | 1990                  |
|                    |                     | ???????????????? | ca. 1.025 m²          |
|                    |                     | ?????            |                       |
|                    |                     | ??????           | ???????, ????????     |

??????? ?????????: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

????????????? ???????????

|                          |                       |                                 |      |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|------|
| ??????????<br>?????????? | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????? | KEIN |
| ????? ???????????        | ?????                 |                                 |      |



??????? ??????: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ???????





??????? ?????????: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ????????



??????? ???????? : 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ????????





??????? ?????????: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ????????



??????? ???????? : 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ????????





??????? ???????? : 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ????????



???????? ?????: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ???????





???????? ??????????: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ?????????



???????? ?????????: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ?????????





??????? ???????? : 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ????????



??????? ???????? : 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ????????





??????? ???????? : 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ????????



??????? ???????? : 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ????????





???????? ?????????: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ?????????



??????? ???????? : 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ????????





??????? ???????? : 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ????????



??????? ???????? : 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ????????





???????? ?????: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ???????



??????? ???????? : 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ????????





???????? ?????: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?? ???????



???????? ?????????: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

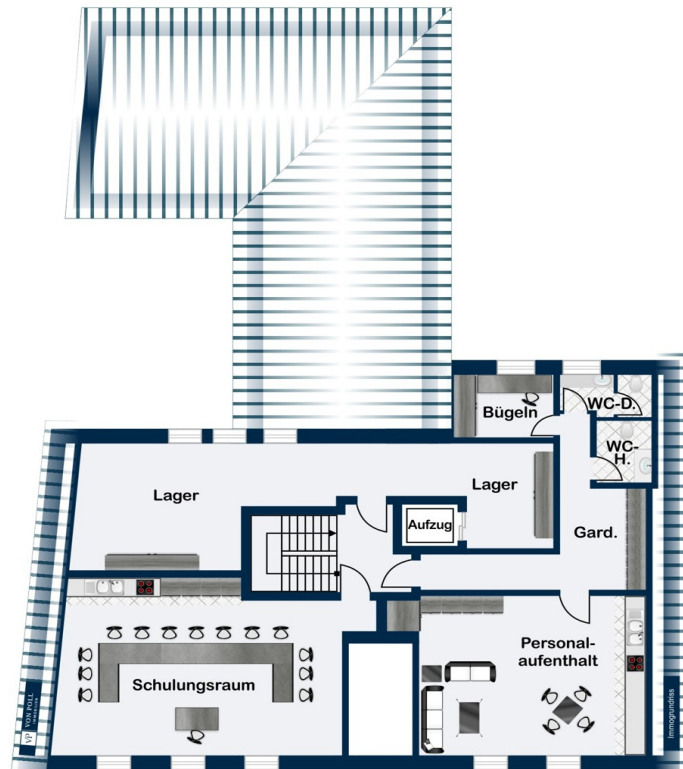
?? ?????????

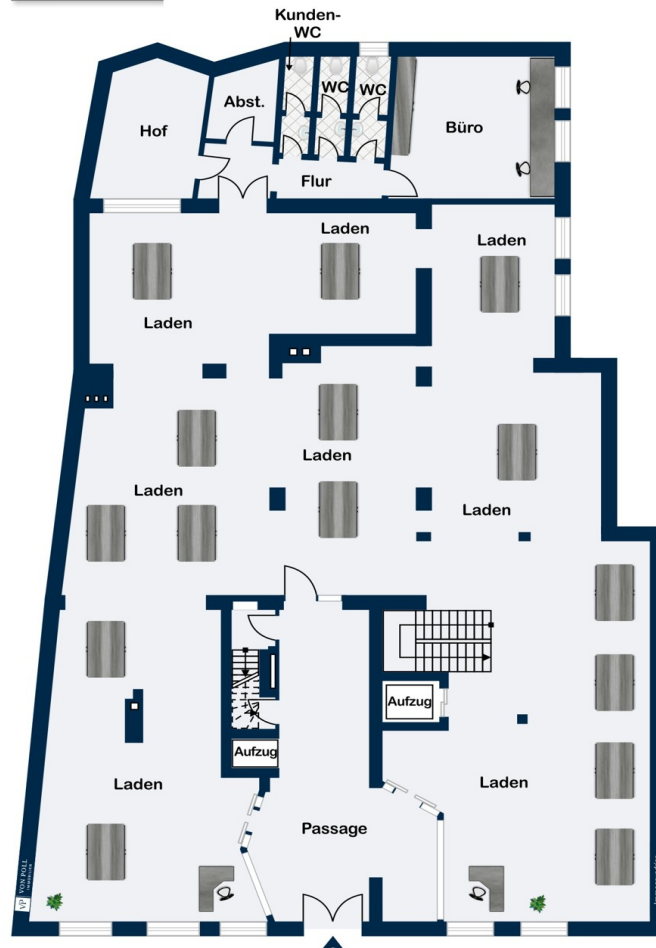




???????? ??: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

??????















???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## ??? ????? ?????????

Dieses beeindruckende Anwesen bietet eine vielseitige Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen auf einem ca. 550 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt ca. 414 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 625 m<sup>2</sup> Gewerbefläche und 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist hier Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das gepflegte Anwesen besticht durch eine aufwendige Fassadengestaltung, die den ersten Eindruck sofort positiv prägt, sowie durch eine zentrale Aufzugsanlage, die bis in den Keller reicht und den Zugang zu allen Ebenen komfortabel gestaltet.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Ladenfläche mit ca. 319 m<sup>2</sup>, die durch eine Passage mit weiteren Gewerbeflächen, Büros und Sanitäreinrichtungen ergänzt wird. Diese Fläche bietet ideale Voraussetzungen für Einzelhandel, Dienstleistungsunternehmen oder andere gewerbliche Nutzungen. Der kleine, gemütliche Innenhof lädt zum Verweilen ein und schafft eine angenehme Atmosphäre im Außenbereich.

Das erste Obergeschoss beherbergt eine großzügige Wohneinheit mit ca. 183 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die durch einen direkten Zugang zur Gewerbeeinheit im selben Stockwerk verbunden ist. Im zweiten Obergeschoss befindet sich eine weitere attraktive Wohnung mit ca. 234 m<sup>2</sup> Wohnfläche, inklusive eines wunderschönen Balkons mit direktem Zugang, der zum Entspannen im Freien einlädt. Beide Wohneinheiten sind barrierefrei über den Aufzug erreichbar.

Das Rückgebäude bietet zusätzliches Ausbaupotenzial im Dachgeschoss, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, beispielsweise für weitere Wohneinheiten, Büroräume oder Lagerflächen. Im Dachgeschoss befindet sich außerdem eine Gewerbeeinheit mit Lager-, Schulungs- und Aufenthaltsräumen, die flexibel genutzt werden kann. Weitere Ausbaumöglichkeiten bestehen im Spitzboden, was die Flexibilität des Objekts unterstreicht.

Der Keller bietet ausreichend Stauraum und Lagerfläche, ideal für die Lagerung von Waren oder persönlichen Gegenständen. Insgesamt ist das Anwesen so konzipiert, dass eine Umgestaltung und Projektierung zur Wohnanlage denkbar ist, was es besonders attraktiv für Investoren macht.

Dies sind nur einige Highlights dieses außergewöhnlichen Objekts. Bei einer persönlichen Besichtigung können Sie sich selbst von der Vielseitigkeit und Qualität



überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen für eine gemeinsame  
Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

??????????????? ??? ????????

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 550 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 414 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 625 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- Ca. 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 3 Gewerbeeinheiten
- 2 Wohneinheiten
- tolle Dachterrasse mit 200 m<sup>2</sup>
- Sehr gepflegtes Anwesen
- Aufwendige Fassadengestaltung
- zentrale Aufzugsanlage bis in den Keller
- Ladenfläche im EG mit Passage mit ca. 319 m<sup>2</sup> Gewerbefläche inkl. Büro, Sanitäreinrichtungen etc.
- Kleiner, gemütlicher Innenhof
- Wohneinheit im 1.OG mit ca. 183 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

??????? ?????????: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

## ??? ??? ??? ???????????

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 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.

??????? ?????????: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

????? ????????????

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25208715 - 91541 Rothenburg ob der Tauber

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Florian Wittmann

---

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

???? ??????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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