

# STILVOLLE UND REPRÄSENTATIVE GRÜNDERZEITVILLA FÜR HÖCHSTE ANSPRÜCHE!

Objekt: 5087 • 91541 Rothenburg ob der Tauber  
1.699.000,00 €



## Daten im Überblick

|                     |   |
|---------------------|---|
| ImmoNr              | 5087  |
| Objekttyp           | Wohn- und Geschäftshaus   |
| Straße              | Topplerweg  |
| Hausnummer          | 9   |
| PLZ                 | 91541   |
| Ort                 | Rothenburg ob der Tauber  |
| Wohnfläche          | ca. 307 m <sup>2</sup>  |
| Nutzfläche          | ca. 340 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße    | ca. 2.716 m <sup>2</sup>  |
| Bauweise            | Massiv  |
| Dachform            | Walmdach  |
| Fenster             | Holz/Isoglas  |
| Befuerung           | Gas   |
| Heizungsart         | Zentralheizung  |
| Etagenanzahl        | 3   |
| Stellplätze         | 8 Freiplätze<br>8 Garagen   |
| Küche               | Einbauküche   |
| Unterkellert        | Teilweise   |
| Balkon              | Ja  |
| Garten              | Ja  |
| Angebotspreis       | 1.699.000,00 €  |
| Außen-Provision     | 3,57 %  |
| Verfügbar ab        | nach Absprache  |
| Vermietet           | Ja  |
| Gewerbliche Nutzung | Ja  |
| Denkmalgeschützt    | Ja  |
| 360-Grad-Rundgang   | <a href="https://vr-immoservice-ansbach.de/tour/WMkH">https://vr-immoservice-ansbach.de/tour/WMkH</a> |

## Zustand / Energieausweis

|                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| Baujahr                    | 1900                      |
| Zustand                    | Gepflegt                  |
| Energieausweis             | es besteht keine Pflicht! |
| wesentlicher Energieträger | Gas                       |

## Sonstige Angaben

Information Energieausweis (lt. Gebäudeenergiegesetz):

Ein kostenloses Beratungsgespräch „Basis-Check“ wird von der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V., Tel. 030/25800-0, eteam@vzb.de angeboten. Im Mittelpunkt dieses „Basis-Checks“ stehen der Strom- und Wärmeverbrauch sowie einfache und kostengünstige Möglichkeiten Energie und Kosten einzusparen.

Ein Energieausweis ist aufgrund der Denkmalschutzsituation nicht erforderlich.

Besichtigung:

Die VR-ImmoService GmbH wurde von dem Eigentümer durch einen schriftlichen Makleralleinauftrag mit der Vermittlung der Immobilie beauftragt. Das Anwesen ist teilweise vermietet. Bitte haben Sie deshalb Verständnis, dass eine Objektbesichtigung wie auch das Betreten des Grundstückes nur nach Absprache, bzw. unter Beisein eines unserer Mitarbeiter möglich ist. Gerne stehen wir Ihnen zur Vereinbarung eines individuellen und persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

## Beschreibung

Die ehemalige Gartenvilla aus der Prinzregentenzeit besticht durch ihre historische Architektur, eine großzügige Aufteilung auf drei Ebenen sowie ihren stilvollen und repräsentativen Charakter. Das gesamte Anwesen umfasst auf über 2.700 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstücksfläche neben der Villa auch ein Nebengebäude, Garagen und einen großen Garten. Die denkmalgeschützte Villa befindet sich in einer der schönsten Lagen Rothenburgs, in Sichtweite des historischen Stadtkerns und wurde im Jahr 1900 nach den Plänen des Architekten Leonhard Häffner entworfen und gebaut. Im Erdgeschoss, welches in den letzten Jahren als Notariat genutzt wurde, bieten sich mit insgesamt auf 170 m<sup>2</sup> vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Einheit kann sowohl wieder gewerblich z.B. als Praxis oder Büro oder auch als privater Wohnraum umgenutzt und vermietet werden. Die Decken sind teilweise mit aufwändigen Stuckarbeiten versehen. Die Wohnung im Obergeschoss umfasst rd. 170 m<sup>2</sup> und punktet mit hohen Decken, offenem Kamin, Balkon und einer Dachterrasse. Im 1. Dachgeschoss befindet sich ebenfalls eine Wohnung mit rd. 120 m<sup>2</sup> sowie ein weiteres Gästezimmer mit separatem Duschbad mit rd. 13 m<sup>2</sup>. Das Haupthaus ist teilweise unterkellert. Hier befinden sich der Heizungskeller, Waschkeller und weitere Kellerräume. Die Wohn- und Nutzungseinheiten in der Gartenvilla sind bezugsfrei. Im Innenhof befindet sich neben den Parkplätzen ein um 1971 erbautes Nebengebäude samt Garagen- und Lagerräumen. Das erdgeschossige Gebäude mit großzügigen Büroräumen mit rd. 170 m<sup>2</sup> ist derzeit an eine Anwaltskanzlei vermietet. Angrenzend an die südliche Gartenfläche befinden sich sechs Fertiggaragen, die ebenfalls vermietet sind. Das Anwesen wurde laufend instandgehalten und gepflegt.

Besuchen Sie gleich unseren exklusiven 360-Grad-Rundgang durch die Immobilie:  
<https://vr-immoservice-ansbach.de/tour/WMkH>

## Ausstattung

Gas-Zentralheizung, Kessel BJ 1988, Brenner BJ 2000, offener Kamin in der OG-Whg. BJ 1999

Vermietungssituation:

Wohn- und Nutzungseinheiten der Gartenvilla: bezugsfrei bzw. derzeit unvermietet

Mieteinnahmen Büroräume im Nebengebäude: 4.800 € p.a. zzgl. MwSt. u. NK-VZ

Mieteinnahmen sechs Garagen: 3.120 € p.a.

## Lage und Infrastruktur

Rothenburg ob der Tauber ist eine mittelfränkische Kleinstadt im Landkreis Ansbach in Bayern, die an der Grenze zu Baden-Württemberg liegt. Gäste aus aller Welt genießen jährlich im Schutze der Mauern eine träumerische Auszeit von der ruhelosen Gegenwart. Allabendlich führt der Nachtwächter durch die malerischen Gassen: ein unvergessliches Erlebnis! Auf dem um die Altstadt führenden Turmweg werden Rothenburgs Tore und Türme anschaulich erläutert. Rothenburg ob der Tauber liegt etwa 80 km westlich von Nürnberg am Fluss Tauber und am Rand des Naturparks Frankenhöhe. In Rothenburg ob der Tauber gibt es verschiedene Bildungseinrichtungen von Grundschule bis Gymnasium sowie Gastronomisches Berufsbildungszentrum und Berufsfachschule für Krankenpflege. Zu den überregional bekannten Veranstaltungen gehören der Meistertrunk (Kulturerbe seit 2016), die Reichsstadttage, der Weihnachtsmarkt und das Taubertal Openair-Festival. In und um den Stadtkern sind zahlreiche Supermärkte, Banken und Apotheken sowie kleinere Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt. Für kulinarische Vielfalt sorgen diverse charmante Cafés und Restaurants. Rothenburg ob der Tauber mit seinen 39 Ortsteilen hat über 11.000 Einwohner.

## Impressionen







Rückgebäude



Garagen



Garten



Aussicht Balkon



Aussicht Balkon



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



1. Dachgeschoss



1. Dachgeschoss



1. Dachgeschoss



1. Dachgeschoss



1. Dachgeschoss



1. Dachgeschoss



1. Dachgeschoss



1. Dachgeschoss



1. Dachgeschoss



1. Dachgeschoss



1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss

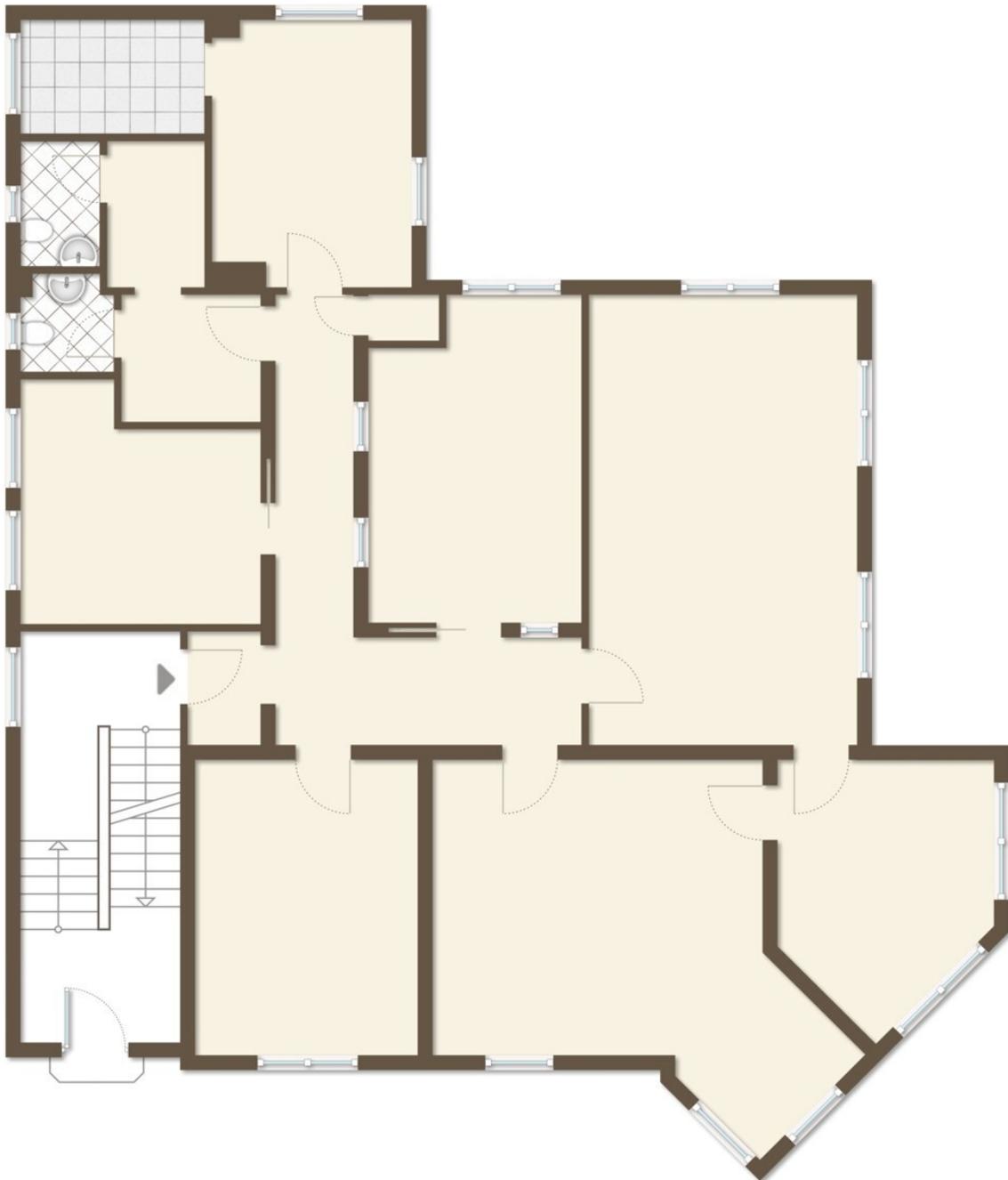


2. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss

## Grundriss



Villa - Erdgeschoss unmöbliert



Exposéplan, nicht maßstäblich

Villa - Erdgeschoss möbliert



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Villa - Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Villa - 1. Dachgeschoss



Hinterhaus/Bürogebäude



## Ihr Ansprechpartner



Herr Ralf Wolfsgruber  
VR-ImmoService GmbH  
Promenade 17  
91522 Ansbach

Telefon: 0981/487448-12

Fax: 0981/487448-29

E-Mail: [ralf.wolfsgruber@vr-immoservice-ansbach.de](mailto:ralf.wolfsgruber@vr-immoservice-ansbach.de)

### Rechtshinweis

Vorstehende Angaben beruhen auf Information des Auftraggebers. Eine Gewähr können wir nicht übernehmen. Die im Grundriss dargestellte Möblierung und die Sanitärgegenstände haben beispielhaften Charakter, eine Möblierung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Pläne zur Maßentnahme nicht geeignet!