BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMAL PFLEGE

© R. Wolfsgruber

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus

91541
Rothenburg
o. d. Tauber

Kaufpreis:
219.000 €

Ansprechpartner:
Ralf Wolfsgruber
VR-ImmoService GmbH

Tel.: 0981 - 48 7448 -12
E-Mail: ralf.wolfsgruber@vr-immoservice-ansbach.de

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMAL PFLEGE

# Romantik, Charme & Altstadtflair -
# Ihr zukünftiges Zuhause in der beliebtesten Altstadt Bayerns!

© R. Wolfsgruber

Nutzfläche: ca. 190 m²

Grundstücksfläche: ca. 70 m²

Baujahr: 1421

**Mittelalterliches Wohn- und Geschäftshaus im Altstadtkern von Rothenburg o. d. Tauber**
Zuhause in einer der beliebtesten Städte Deutschlands! In der vielbesuchten Altstadt von Rothenburg o. d. Tauber! In bester Innenstadtlage gleich beim Marktplatz! Genau dort finden Sie das spätmittelalterliche Wohn- und Geschäftshaus, das schon bald Ihnen gehören kann. Die historischen Wurzeln des dreigeschossigen Altstadtbaus reichen bis ins Jahr 1421 zurück. Während im Erdgeschoss ein vielseitig nutzbares Ladengeschäft zu finden ist, bieten die beiden oberen Geschosse attraktiven Wohnraum. Nach denkmalgerechter Sanierung steht einer Neunutzung nichts im Wege. Wenn es Sie beruflich oder privat nach Rothenburg zieht, sollten Sie an diesem denkmalgeschützten Stadthaus nicht vorbeigehen!

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMAL PFLEGE

| | |
|---|---|
| **Das Baudenkmal** | Wohn- und Geschäftshaus |
| | Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig |
| | Etagenzahl 3 |
| | Teilweise unterkellert |
| | Holzfenster mit Einfachverglasung |
| | Dachboden |
| | Verfügbarkeit ab sofort |
| **Energie / Versorgung** | Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig |
| | Haustyp: Massivbau |
| **Förderung** | Denkmalschutz-Afa |
| | Sanierungs-Afa |
| | Kapitalanlage |
| **Käuferprovision** | 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. |

**Kleines Wohn- und Geschäftshaus des frühen 15. Jahrhunderts**

Ihr zukünftiges Zuhause hat schon so allerlei erlebt. Bereits seit dem späten Mittelalter ist der schmale Stockwerksbau im historischen Altstadtensemble von Rothenburg o. d. Tauber zu finden. Laut dendrochronologischer Datierung wurde er im Jahr 1421 errichtet und ist in seiner spätmittelalterlichen Bauweise bis heute weitestgehend erhalten. Er präsentiert sich als dreigeschossiger, verputzter Traufseitbau mit teils massivem Erdgeschoss, zwei Fachwerk-Obergeschossen und steilem Satteldach. Sein Ladengeschäft mit seinen beiden Schaufenstern sowie der Name des ehemaligen Eigentümers an der Frontfassade erinnern an die gewerbliche Nutzung des Baudenkmals.

Auch im Inneren hat sich das kleine Wohn- und Geschäftshaus seinen mittelalterlichen Charme bewahrt. Davon können Sie sich überzeugen, sobald Sie das Gebäude von seiner Traufseite betreten. Der Eingang zur Rechten führt Sie in das groß angelegte Ladengeschäft, das sich bis zur Gebäuderückseite erstreckt. Im hinteren Bereich schließt ein kleiner Raum an, der Platz für zukünftige Sanitäranlagen bieten dürfte.

Über eine Holztreppe geht es weiter ins Obergeschoss. Dort erreichen Sie vom Flurbereich aus drei Wohnräume. Wo heute zwei Zimmer zur Straßenseite zur Verfügung stehen, hat sich vormals eine ungewöhnlich große, die gesamte straßenseitige Haushälfte einnehmende Bohlenstube befunden. Auch die an der Gebäuderückseite gelegene kleine Stube mit ehemals senkrechter Bohlenwand und bauzeitlichem Fenster erinnert an die Vergangenheit des Hauses.

Im 2. Obergeschoss sind fünf weitere Wohnräume unterschiedlicher Größe zu finden. Hierbei sticht die kleine Stube im 2. Obergeschoss durch ihre kassettierte Decke hervor und bietet Ihnen Zugang zum rückwärtigen Balkon.

Das anschließende Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und stellt zusätzlichen Stauraum zur Verfügung.

Um das derzeit ungenutzte Stadthaus mit neuem Leben zu erfüllen, bedarf es einer denkmalgerechten Sanierung. Ein ausführlicher Sanierungsbericht mit restauratorischer Befunduntersuchung wurde bereits erstellt.

Im Rahmen zukünftiger Sanierungsmaßnahmen kann zeitgemäßer Wohnkomfort durch die Anbringung moderner Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) einziehen. Auch denkmalgerechten energetischen Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) steht nichts im Wege.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und Fördermittel hoffen.

**Lagebeschreibung**

Das kleine Wohn- und Geschäftshaus finden Sie im Altstadtkern von Rothenburg o. d. Tauber, nahe der Grenze zwischen Bayern und Baden-Württemberg, im Herzen Deutschlands. Ihre weltbekannte Altstadt macht Rothenburg o. d. Tauber zu einer der beliebtesten Städte Deutschlands. Romantische Gässchen, reizende Türme und malerische Plätze lassen Besucher aus aller Welt ins Schwärmen geraten. Genau dort finden Sie Ihr neues Zuhause. Die äußerst begehrte Wohnlage nahe des Marktplatzes lässt Sie in die mittelalterliche Altstadt eintauchen und die Lebendigkeit und Weltoffenheit des reizenden Städtchens erleben.

Alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens warten direkt vor Ihrer Haustür auf Sie. Historische Sehenswürdigkeiten, kleine und große Geschäfte, gemütliche Lokale, Cafés und Restaurants sind fußläufig auf kurzem Weg zu erreichen. Ihre Kinder können die Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen jedes Bildungszweiges in Ihrer neuen Heimatstadt besuchen. Dazu stehen Ihnen eine hervorragende ärztliche Versorgung, ein Krankenhaus, Behörden und öffentliche Einrichtungen vor Ort offen.

Das kulturelle Angebot der Stadt – mit Museen, Theater, Konzerten und Galerien – ist vielfältig. Auch sportlichen Aktivitäten – sei es in örtlichen Vereinen oder durch individuelle Unternehmungen – sind nahezu keine Grenzen gesetzt. Dazu lockt das Rothenburger Umland mit der abwechslungsreichen und reizvollen Landschaft des Romantischen Frankens und des Lieblichen Taubertals.

Eine hervorragende Verkehrsanbindung ist in Rothenburg o. d. Tauber garantiert. Sie gelangen bequem über die Autobahnen A7 oder A6 an Ihren neuen Wohnort. In einer halben Fahrstunde erreichen Sie Ansbach (ca. 35 km) oder Feuchtwangen (ca. 34 km) und nur 40 Fahrminuten (ca. 65 km) trennen Sie von Würzburg. Nürnberg (ca. 110 km) mit dem nächstgelegenen Flughafen liegt etwa eine Autostunde, Stuttgart (ca. 145 km) etwa 2 Fahrstunden entfernt.

Auch mit dem ÖPNV ist Rothenburg bestens erreichbar. Die Bahnlinie Würzburg - München ermöglicht vom Bahnhof Steinach bei Rothenburg eine gute Anbindung.

**Förderung**

Das Anwesen liegt in einem städtischen Sanierungsgebiet. Unbeschadet von Zuschüssen bei Instandsetzung (u. a. aus Städtebauförderungsprogramm und Denkmalpflegefördermitteln) können nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers dann Steuererleichterungen nach § 7h EStG in Anspruch genommen werden, d.h. Sanierungsausgaben können dann binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden. Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. nach § 10g EStG wären dann allerdings ausgeschlossen.

**Hinweis**

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

Der erfolgreiche Verkauf des Anwesens sowie anderweitige Sachverhaltsänderungen sind dem BLfD unverzüglich mitzuteilen. Die Beschreibung des Denkmals (Objektexposé) wird dann auf entsprechenden Hinweis des Verkäufers entfernt werden. Schäden, die durch unterlassene oder fehlerhafte Informationen des Verkäufers entstehen, sind von diesem zu tragen.

© (R. Wolfsgruber) Historisches Wohn– und Geschäftshaus in bester Altstadtlage

© (R. Wolfsgruber) Wohnraum in den oberen Geschossen

© (R. Wolfsgruber) Historischer Dachbereich

© (R. Wolfsgruber) Rückwärtige Gebäudeseite