Dinkelsbühl

Attraktive Kapitalanlage mit historischem Charme im Herzen der Stadt

Objektnummer: 26208852



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 140 m²

Objektnummer: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

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

Objektnummer: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

Auf einen Blick

Objektnummer	26208852
Wohnfläche	ca. 270 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1700

Kaufpreis	749.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1990
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie

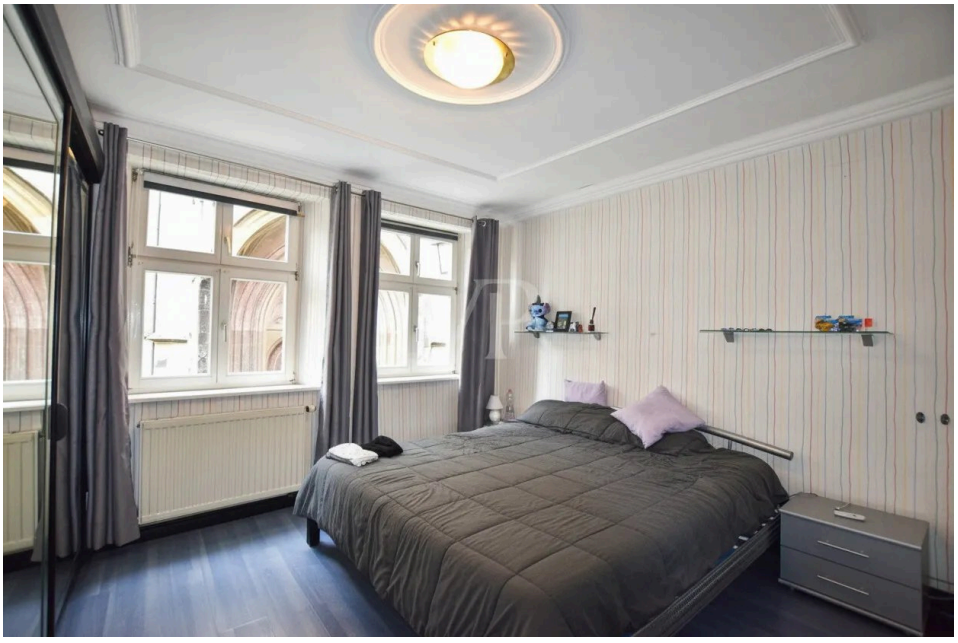




Objektnummer: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





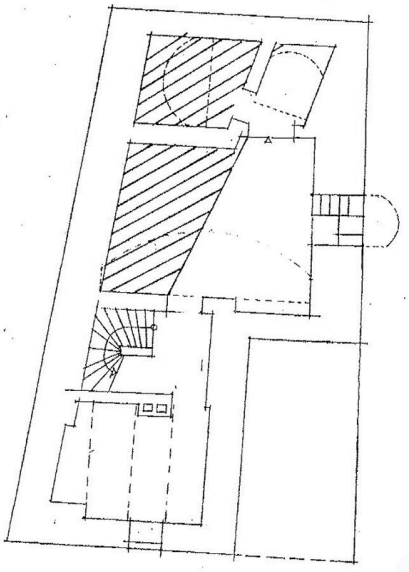
Objektnummer: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

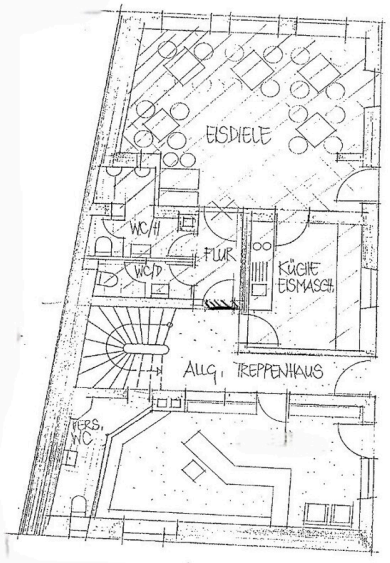
Die Immobilie



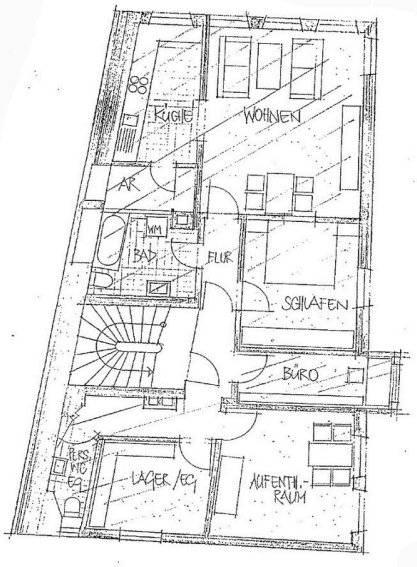
Objektnummer: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

Grundrisse

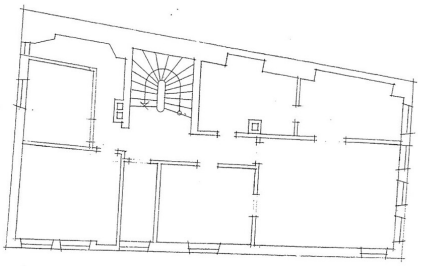



EISDIELE
WC/H
WC/D
FLUR
KÜCHE
EISMASCH.
ALLG. TREPPENHAUS
PERS.
WC

EG M 1:100



1. OG M 1:1



2. OG M 1:100

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: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

Ein erster Eindruck

Dieses historische Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1700 befindet sich in absolut zentraler Lage direkt am Marktplatz und vereint den besonderen Charme eines Altbaus mit einer soliden baulichen Grundlage. Das Gebäude wurde im Jahr 1990 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem gepflegten Gesamtzustand.

Die Gesamtfläche von ca. 312 m² verteilt sich auf insgesamt vier Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Die Wohnfläche beträgt dabei ca. 270 m², während sich die Gewerbefläche auf rund 90 m² beläuft. Die Einheiten erstrecken sich über insgesamt vier Etagen und bieten eine attraktive sowie stabile Vermietungsstruktur.

Ein besonderes Highlight stellt die im Erdgeschoss befindliche Gewerbeeinheit dar, die aktuell als Eisdiele betrieben wird. Insbesondere in den Sommermonaten profitiert diese von einer hohen Kundenfrequenz und bietet zusätzlich bis zu 80 Außenplätze direkt am Marktplatz, welche von der Stadt angemietet sind. Für die Gewerbefläche besteht ein langfristiges Mietverhältnis mit einer Restlaufzeit von ca. sieben Jahren, wodurch eine verlässliche und gut planbare Einnahmesituation gegeben ist.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralölheizung, während zweifach verglaste Fenster für eine solide Energieeffizienz sorgen.

Die Kombination aus historischer Substanz, zentraler Lage sowie der gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe macht dieses Objekt besonders attraktiv für Kapitalanleger. Die stark frequentierte Lage am Marktplatz unterstreicht zusätzlich das nachhaltige Vermietungspotenzial dieser Immobilie.

Objektnummer: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights:
- Baujahr: 1700
- Kernsanierung: 1990
- Gesamtfläche: ca. 312 m², aufgeteilt in 270 m² Wohnfläche, 90 m² Gewerbefläche
- 4 Wohneinheiten
- 1 Gewerbeeinheit (Eisdiele im Erdgeschoss)
- 4 Etagen
- Vollunterkellert
- Zentrale Lage am Marktplatz
- Fenster: 2-fach verglast
- Heizung: Zentralölheizung
- Langfristiger Mietvertrag Gewerbe (Restlaufzeit ca. 7 Jahre)

Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

Alles zum Standort

Dinkelsbühl ist eine Große Kreisstadt im Landkreis Ansbach in Mittelfranken und liegt an der Wörnitz im Südosten der Frankenhöhe nahe der Grenze zu Baden-Württemberg. Die ehemalige Reichsstadt ist aufgrund des außergewöhnlich gut erhaltenen spätmittelalterlichen Stadtbildes ein bedeutender Tourismusort an der Romantischen Straße. Der Focus bezeichnete Dinkelsbühl als die „schönste Altstadt Deutschlands“, ein Slogan, mit dem die Stadt ihren Tourismus bewirbt.
Noch heute wirkt die Altstadt sehr geschützt und geborgen in der Flussaue der Wörnitz, was in Form des Mottos Romantik an Wasser und Wiesen symbolhaften Charakter für die Stadt bekam. So entsteht eine besondere Atmosphäre, die man andernorts vergeblich sucht. Tatsächlich ist Dinkelsbühl mit dem einmalig erhaltenen historischen Stadtbild ein Ort, der nicht nur für Touristen attraktiv ist, sondern in dem man auch gerne lebt.

Die schönste Altstadt Deutschlands mit Ihren 12.770 Einwohnern bietet Ihnen alles, was Sie zum täglichen Leben brauchen. So erreichen Sie fußläufig Ärzte, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten oder auch den Altstadtkern. An den Fernverkehr und die Städte Nürnberg, Aalen, Heilbronn oder auch Ansbach haben Sie optimalen Anschluss über die, B25, sowie die A6 und A7 welche Sie am Autobahnkreuz Feuchtwangen/Crailsheim nach kurzer Fahrtzeit erreichen.

Objektnummer: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

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: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 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