

Dinkelsbühl

# Attraktive Kapitalanlage mit historischem Charme im Herzen der Stadt

CODE DU BIEN: 26208852



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

PRIX D'ACHAT: 829.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 270 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN:  
140 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26208852</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 270 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>12</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>6</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1700</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>829.000 EUR</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>1990</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 90 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Bloc-cuisine</b>

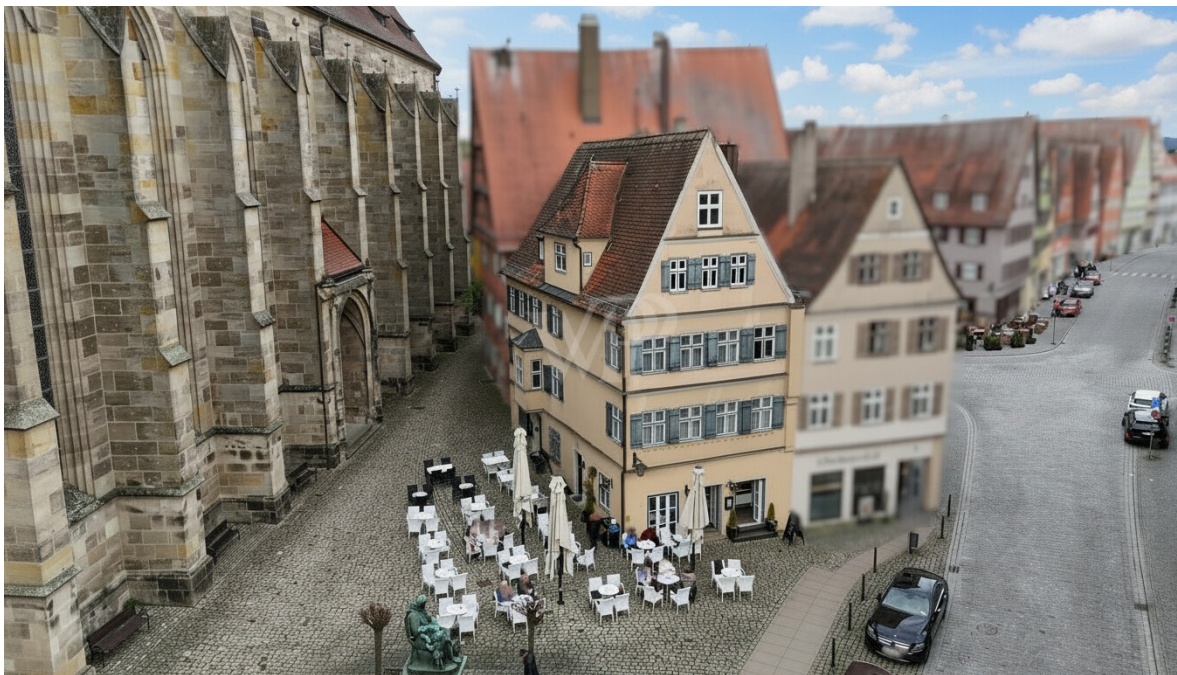
CODE DU BIEN: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

## La propriété



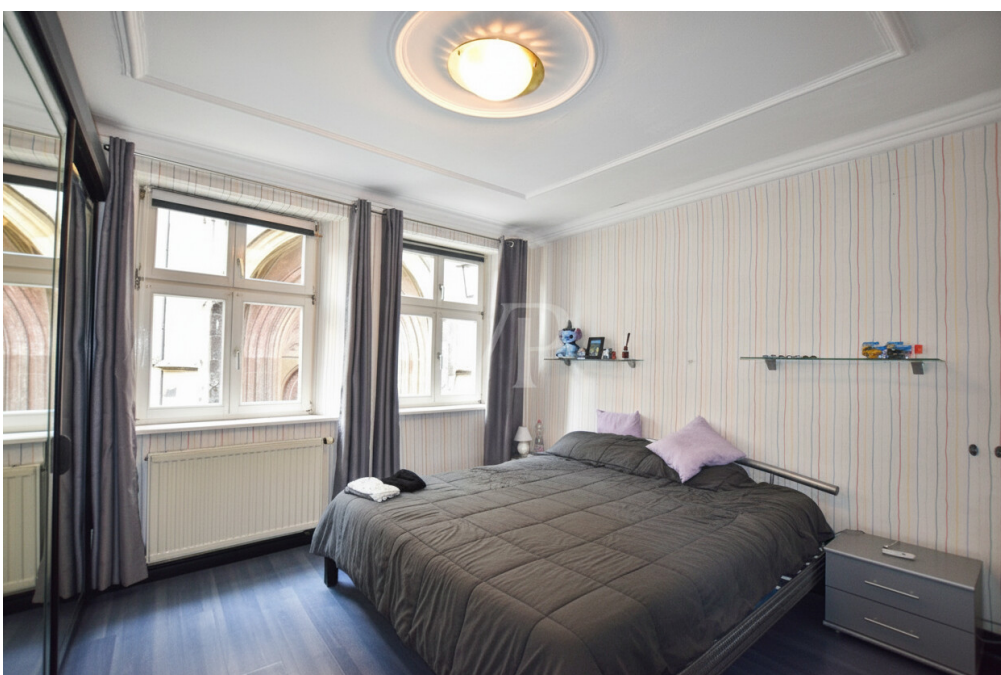
CODE DU BIEN: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

## La propriété



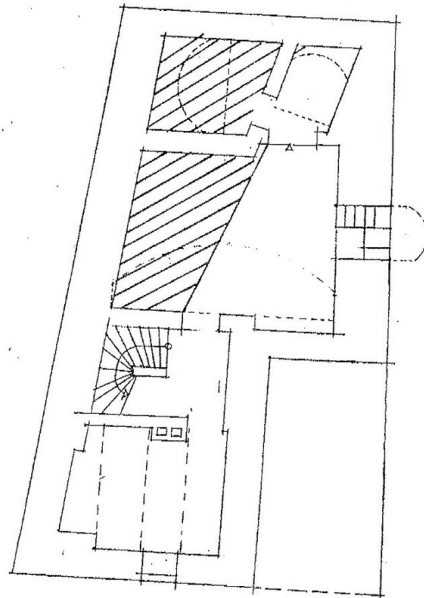
CODE DU BIEN: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

## La propriété

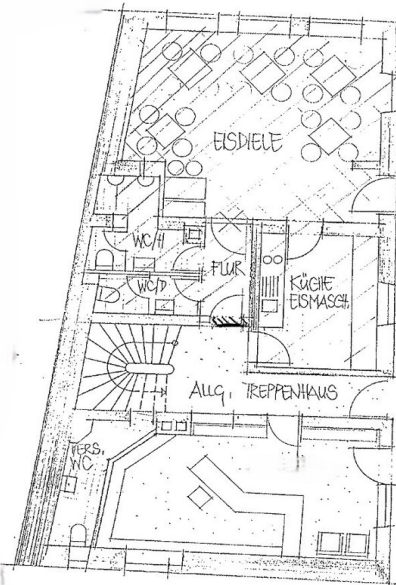


CODE DU BIEN: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

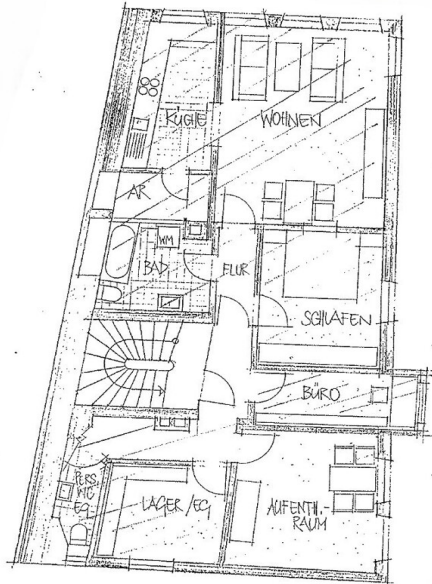
## Plans d'étage



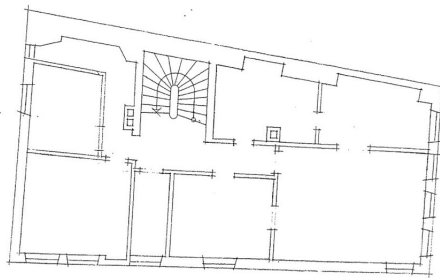
LIG M 1:100



EG M 1:100



1. OG M. 1:1c



RESTAURANT, FINES  
KÜCHE, 2000 CM<sup>2</sup>  
KÖCHEN, 2000 CM<sup>2</sup>  
EFFICIENTE (KÜHNER)  
KÖCHEN  
2. OG M. 1:100  
2.1.17/17p

Ce plan n'est pas conforme à la loi. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl**

## **Une première impression**

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 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt vier Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Die Wohnfläche beträgt dabei ca. 270 m<sup>2</sup>, während sich die Gewerbefläche auf rund 90 m<sup>2</sup> 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 Eisdielen 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.

**CODE DU BIEN: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl**

## Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights:

- Baujahr: 1700
- Kernsanierung: 1990
- Gesamtfläche: ca. 312 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 90 m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl**

## Tout sur l'emplacement

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 Altstadt kern. 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.

**CODE DU BIEN: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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