

Dinkelsbühl

Attraktive Kapitalanlage mit historischem Charme im Herzen der Stadt

Número da propriedade: 26208852



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 829.000 EUR • ÁREA: ca. 270 m² • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 140 m²

Número da propriedade: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

Numa vista geral

Número da propriedade	26208852
Área	ca. 270 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	12
Quartos	6
Casas de banho	3
Ano de construção	1700

Preço de compra	829.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	1990
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 90 m ²
Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

Dados energéticos

Sistemas de
aquecimento

Aquecimento central

Certificado
Energético

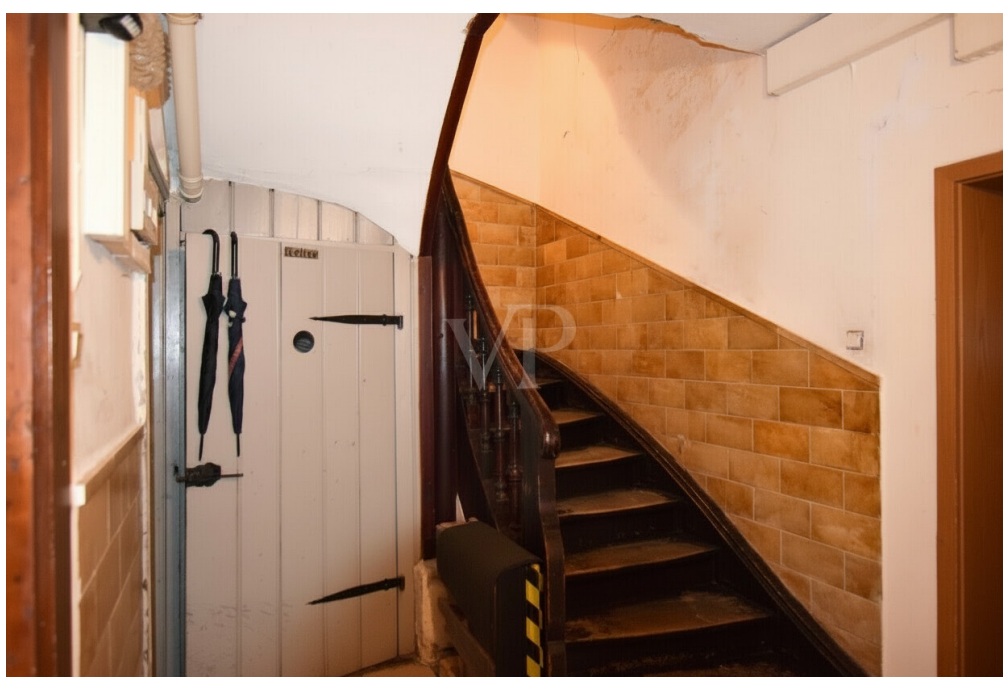
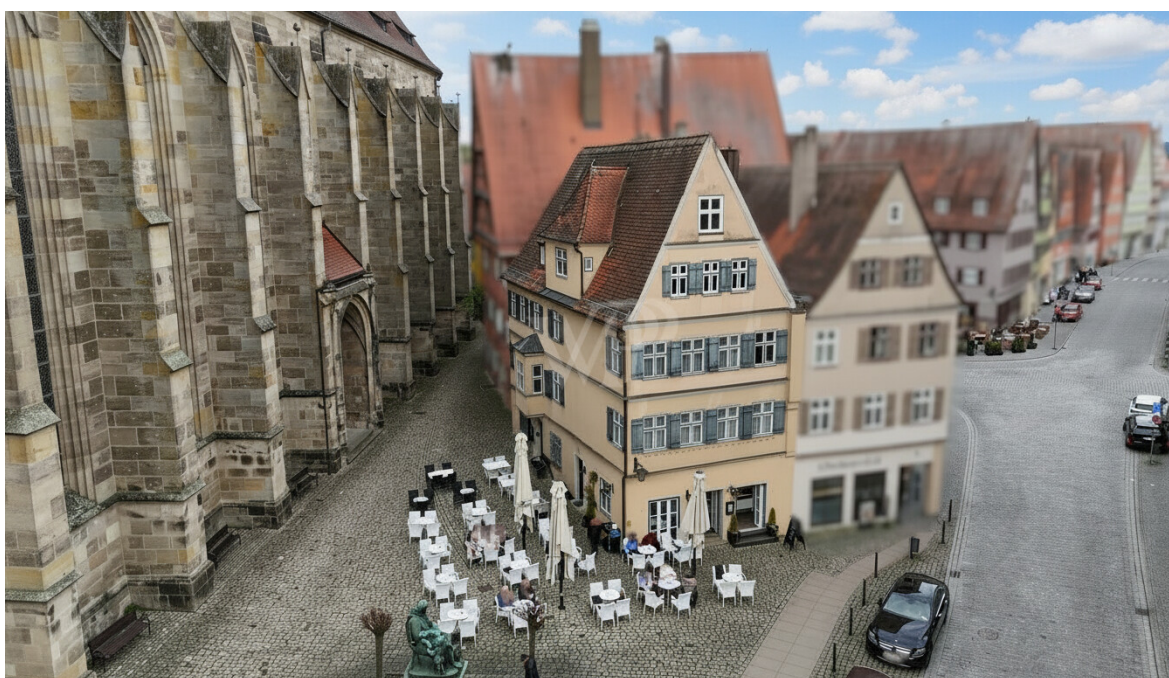
Legally not required

Aquecimento

Gás

Número da propriedade: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

O imóvel



Número da propriedade: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

O imóvel



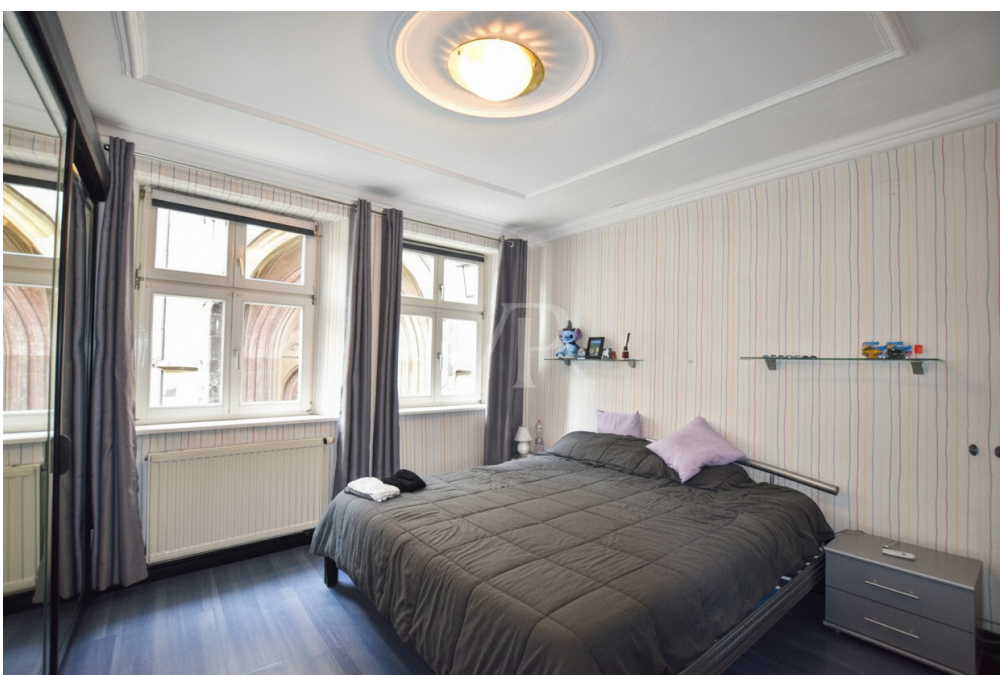
Número da propriedade: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

O imóvel



Número da propriedade: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

O imóvel



Número da propriedade: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

O imóvel



Número da propriedade: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

O imóvel



Número da propriedade: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

O imóvel



Número da propriedade: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

O imóvel



Número da propriedade: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

O imóvel



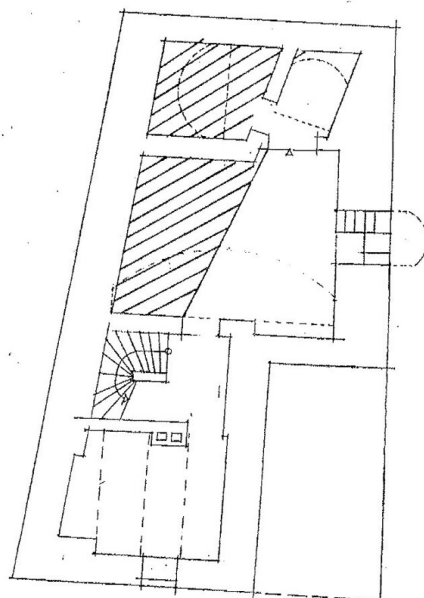
Número da propriedade: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

O imóvel

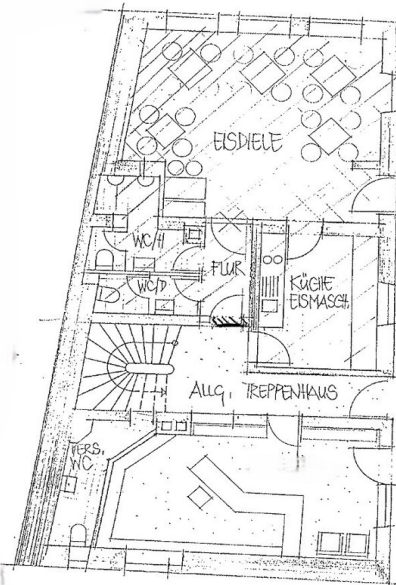


Número da propriedade: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

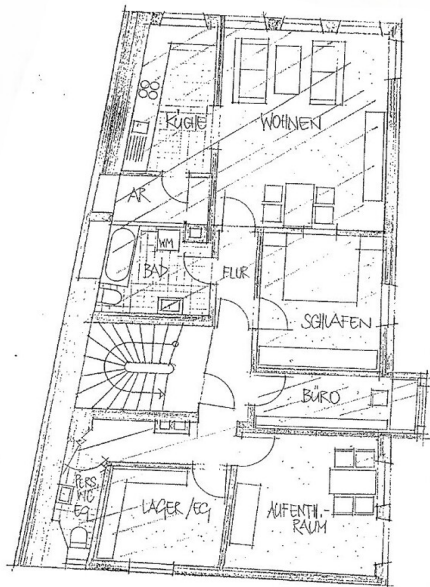
Plantas dos pisos



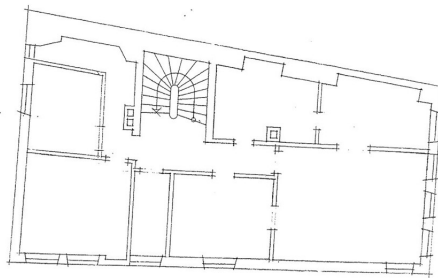
LIG M 1:100



EG M 1:100



1. OG M. 1:1c



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

RESTAURACION ENYES
MONTAJE DE MUEBLES
MONTAJE DE PINTURAS
EFECTUO (JANUARI)
MONTAJE
2. OG M. 1:100
2.1.1770

Número da propriedade: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

Uma primeira impressão

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 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.

Número da propriedade: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26208852 - 91550 Dinkelsbühl

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com