

Fachwerkhaus mit Nebengebäude



ANSCHRIFT

Kirchenweg 1
91560 Heilsbronn-Bürglein

KAUFPREIS

339.000,00 EUR

KÄUFERPROVISION

3,57 % inkl. MwSt vom Kaufpreis

BAUJAHR

ca. 1686

HEIZUNG

Kachelofen (Holz/Kohle)
Einzelöfen

WOHNFLÄCHE

ca. 195,00 m²

GRUNDSTÜCKSGRÖßE

2.541 m²

ENERGIEAUSWEIS

Nicht erforderlich bei Denkmalschutz

BEZUG

sofort frei

LAGEBESCHREIBUNG

Die Immobilie befindet sich in Bürglein, einem Ortsteil der Stadt Heilsbronn im mittelfränkischen Landkreis Ansbach.

Bürglein ist ein ländlich geprägter Ort mit überwiegend wohnbaulicher und landwirtschaftlicher Nutzung. Die ehemalige Schmiede liegt in zentraler Ortslage, umgeben von überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bebauung. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Meter entfernt.

Die Stadt Heilsbronn ist etwa fünf Kilometer entfernt und verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Kindergärten, Schulen sowie einem Bahnhof mit regelmäßigen Zugverbindungen nach Nürnberg und Ansbach. Die nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A6 sowie die Bundesstraße B14 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Auch Großhabersdorf liegt nur wenige Fahrminuten entfernt. Dort befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie diverse Freizeiteinrichtungen.

Die Städte Nürnberg und Fürth sind mit dem Auto in ca. 30 bis 35 Minuten erreichbar (Entfernung: etwa 30 km bis Nürnberg, rund 28 km bis Fürth).

KURZBESCHREIBUNG

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Fachwerkhaus aus dem Jahr 1686, das teilweise als Schmiede genutzt wurde.

Die Immobilie vereint historischen Charme mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Sie erstreckt sich über zwei Etagen und bietet Wohn-, Wirtschafts-, Lager- sowie Werkstattbereiche.

Im Erdgeschoss befindet sich ein einladender Wohnbereich mit traditionellem Kachelofen.

Die offene Küche ist durch einen Tresen vom Wohnraum abgetrennt.

Zudem sind ein Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, ein weiteres Zimmer sowie zwei kleinere Räume vorhanden, die sich ideal als Abstellflächen oder Speisekammern eignen.

Angrenzend an den Wohnbereich liegt die ehemalige Schmiede mit großzügigem, offenem Werkstattbereich. Dieser bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa für handwerkliche, gewerbliche oder kreative Zwecke. Ein separates Kohlelager ist ebenfalls vorhanden.

Das Obergeschoss umfasst einen weiteren Wohn- und Essbereich mit Küchenanschlüssen sowie vier unterschiedlich große Zimmer. Ergänzt wird diese Etage durch zwei aneinander angrenzende Badezimmer – eines davon als Durchgangszimmer – sowie zwei zusätzliche Abstellräume.

Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung, zum Beispiel als separate Wohneinheit oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Zum Anwesen gehört außerdem eine großzügige Halle mit zwei Garagen, einer Werkstattfläche sowie einer Werkstattgrube – ideal für technische und handwerkliche Tätigkeiten (z.B. für Hobby-Schrauber oder Handwerksbetriebe).

Der großzügige, auf zwei Ebenen terrassierte Garten lädt zum Verweilen und Entspannen ein.

Da die Immobilie unter Denkmalschutz steht, ist kein Energieausweis erforderlich.

Der historische Fachwerkcharakter ist weitgehend erhalten. Im Rahmen der denkmalrechtlichen Vorgaben bestehen dennoch Spielräume für eine individuelle Modernisierung oder Umnutzung.

Das Objekt eignet sich sowohl für Privatpersonen als auch für Gewerbetreibende, die ein historisches Ambiente mit vielseitigem Nutzungspotenzial zu schätzen wissen.

BESICHTIGUNG

Besichtigungen sind jederzeit möglich, im Interesse des Verkäufers/Mieters bitten wir Sie um vorherige Absprache mit uns. Bitte teilen Sie uns Ihre Terminwünsche mit, wir führen Sie dann gerne durch die Immobilie.

HAFTUNG

„Die Informationen in diesem Exposé beruhen auf Angaben, die wir vom Veräußerer und / oder Dritten erhalten haben. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.“

**Wir freuen uns auf Ihren Anruf zur Vereinbarung eines persönlichen
Besichtigungstermins.**

Telefon: +49 (981) 3098
Mobil: +49 (171) 3328888

Straßenansicht



Garage und Werkstatt



Blick in den Garten



Blick in den Garten



Blick in den Garten



Wohn-/Esszimmer



Wohnbereich/ Küche



Die ehemalige Schmiede



Bad



Duschbad



Grundrisssskizze Erdgeschoss



Grundrisssskizze Obergeschoss



AGB:

Das Angebot des Maklers versteht sich freibleibend und unverbindlich und ist nur für den Adressaten bestimmt. Jede Weitergabe der Informationen an Dritte ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Mit rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages entsteht die sofort fällige Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von 3,57 inkl. Mehrwertsteuer. Der Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn der Nachweis ohne schriftliche Zustimmung an einen Dritten weitergegeben wird und dieser den Kaufvertrag abschließt.

Wir sind berechtigt für Verkäufer und Käufer provisionspflichtig tätig zu werden. Wird der Kaufvertrag wegen falscher Angaben einer Partei rückgängig gemacht oder wegen sonstiger Gründe aufgehoben, besteht kein Anspruch auf Rückerstattung der Nachweis- oder Vermittlungsgebühr. Sollten Sie das Vertragsobjekt, den Verkäufer und dessen Verkaufsabsichten kennen, können Sie sich auf diese Vorkenntnisse nur berufen, wenn Sie hierauf unverzüglich schriftlich hinweisen. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Die Angebotsinformationen, wie Pläne und Wohnflächenberechnung beruhen auf Angaben bzw. Aushändigung des Verkäufers für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen wird. Die Wohn- und Nutzflächenangaben sowie die Grundstücksgrößen sind ca. Angaben. Die Pläne sind nicht maßstabsgerecht.

Widerrufsrecht:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns Jiranek Immobilien GmbH, Hospitalstr.32, 91522 Ansbach, Tel.: 0981/3098, E-Mail info@jiranek-immobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Informationspflichten

nach Art. 13 (Direkterhebung) und Art. 14 (Dritterhebung) der DSGVO

Nach Artikel 13 und 14 der DSGVO haben wir Ihnen gegenüber als betroffene Person bei der Erhebung von personenbezogenen Daten Informationspflichten, denen wir hiermit nachkommen.

Hinweis: Nur der besseren Lesbarkeit wegen wurde nur die männliche Form verwendet.

Namen und die Kontaktdaten des Verantwortlichen sowie gegebenenfalls seines Vertreters

- Jiranek Immobilien GmbH
- Vertreten durch den Geschäftsführer: Thomas Karl
- Hospitalstr. 32, 91522 Ansbach
- Telefon: 0981/3098
- E-Mail: info@jiranek-immobilien.de

Vertreter

- Vertreten durch die Geschäftsführer: Thomas Karl
- Geschäftsadresse: Hospitalstr. 32, 91522 Ansbach
- Telefon: 0171/3328888
- E-Mail: info@jiranek-immobilien.de

Zwecke, für die die personenbezogenen Daten verarbeitet werden

Die Verarbeitung ist nach Art. 6 Abs. 1 DSGVO rechtmäßig, wenn z.B. eine der nachstehenden Bedingungen erfüllt ist:

- ✓ Die betroffene Person hat ihre Einwilligung zu der Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten für einen oder mehrere bestimmte Zwecke gegeben;
- ✓ die Verarbeitung ist für die Erfüllung eines Vertrags, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich, die auf Anfrage der betroffenen Person erfolgen;
- ✓ die Verarbeitung ist zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung erforderlich, der der Verantwortliche unterliegt;
- ✓ die Verarbeitung ist zur Wahrung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen oder eines Dritten erforderlich, sofern nicht die Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten der betroffenen Person, die den Schutz personenbezogener Daten erfordern, überwiegen, insbesondere dann, wenn es sich bei der betroffenen Person um ein Kind handelt.

1. Abschluss eines Maklervertrages
2. Abschluss eines Mietvertrages
3. Vermittlung eines Kauf- oder Mietvertrages
4. Übermittlung von Informationen, wie z.B. ähnliche infrage kommende Objekte

Rechtsgrundlage für die Verarbeitung, berechtigtes Interesse

Die Erhebung der Daten erfolgt zum Zwecke von vorvertraglichen Maßnahmen und Abschluss von Verträgen auf der Rechtsgrundlage des BGB.

- Bei einem Maklervertrag können dies sein §§ 611, §§ 652 – 655 und § 675 BGB

Im Falle der Dritterhebung: Nennung der Datenquelle

Ihre personenbezogenen Daten haben wir aus folgenden Quellen:

- Immobilienportale, wie z.B. Immowelt, Immonet, IVD24 Immobilien, usw.
- Kontaktformular Homepage (www.jiranek-immobilien.de)
- Immobilienmaklern, mit denen Gemeinschaftsgeschäfte getätigt werden
- Empfehlungen
- Telefonischer Anfrage
- Mieterselbstauskunft

Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten

Die Daten könnten z.B. übermittelt werden an:

- Kauf- und Mietinteressenten
- Verkäufer und Vermieter
- Notar
- Hausverwaltung
- Steuerberatung

Datenübermittlung an Drittstaaten

Eine Datenübermittlung an Drittstaaten ist nicht geplant.

Dauer der Datenspeicherung, Recht auf Löschen der Daten

Die personenbezogenen Daten werden so lange gespeichert, ergänzt und fortgeschrieben, wie es der Zweck erfordert, für den die personenbezogenen Daten erhoben werden, soweit dem keine anderslautenden Vorschriften, wie zum Beispiel die gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen. Es bestehen folgende gesetzliche Aufbewahrungsfristen:

- 3 Monate bei Bewerbungsunterlagen
- 3 Jahre regelmäßige Verjährungsfrist
- 5 Jahre nach dem Geldwäschegesetz
- 5 Jahre nach der Makler- und Bauträgerverordnung
- 6 Jahre Aufbewahrungsfrist für Geschäftsbriefe
- 10 Jahre für handels- und steuerrechtliche Daten

Erforderlichkeit der Datenerhebung

Es besteht eine vertragliche Pflicht für die Bereitstellung personenbezogener Daten, da andernfalls eine sinnvolle Vertragsumsetzung nicht möglich ist.

Widerspruchsrecht des Betroffenen gemäß Art. 21 DSGVO

Die betroffene Person hat nach Art. 21 DSGVO das Recht, aus Gründen, die sich aus ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten, die aufgrund von Artikel 6 Absatz 1 lit. f) erfolgt, Widerspruch mit Wirkung für die Zukunft einzulegen.

Die Verantwortliche verarbeitet die personenbezogenen Daten der betroffenen Person dann nicht mehr, es sei denn, die Verantwortliche kann zwingende schutzwürdige Gründe für die Verarbeitung nachweisen, die die Interessen, Rechte und Freiheiten der betroffenen Person überwiegen, oder die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen.

Einer Verarbeitung der Daten zum Zwecke der Direktwerbung kann der Betroffene jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widersprechen. Im Fall des Widerspruchs hat die Verantwortliche jede weitere Verarbeitung der Daten zum Zwecke der Direktwerbung zu unterlassen.

Beschwerderecht bei einer Aufsichtsbehörde

Der Betroffene hat das Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde nach Art. 77 DSGVO. Danach kann sich jede betroffene Person unbeschadet eines anderweitigen verwaltungsrechtlichen oder gerichtlichen Rechtsbehelfs bei einer Aufsichtsbehörde, insbesondere in dem Mitgliedstaat ihres Aufenthaltsorts, ihres Arbeitsplatzes oder des Orts des mutmaßlichen Verstoßes beschweren, wenn die betroffene Person der Ansicht ist, dass die Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten gegen die DSGVO verstößt.

Die Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten für Bayern lauten:

Dr. Thomas Petri, Wagnmüllerstr. 18, 80538 München

Weitere Rechte des Betroffenen

- Der Betroffene hat nach der DSGVO folgende Rechte und Ansprüche gegen den Verantwortlichen:
- das Auskunftsrecht (Art. 15 DSGVO)
- das Recht auf Berichtigung (Art. 16 DSGVO)
- das Recht auf Löschung (Art. 17 DSGVO)
- das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO)
- das Recht auf Datenübertragung (Art. 20 DSGVO)

Ansbach, 15.04.2025, Jiranek Immobilien GmbH