Dinkelsbühl

Historisches Denkmal in zentraler Innenstadtlage mit viel Potenzial!

Objektnummer: 26208886



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 400 m² • ZIMMER: 20 • GRUNDSTÜCK: 545 m²

Objektnummer: 26208886 - 91550 Dinkelsbühl

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

Objektnummer: 26208886 - 91550 Dinkelsbühl

Auf einen Blick

Objektnummer	26208886
Wohnfläche	ca. 400 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	20
Badezimmer	2
Baujahr	1600

Kaufpreis	Auf Anfrage
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2004
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 870 m²
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208886 - 91550 Dinkelsbühl

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26208886 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208886 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208886 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208886 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208886 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208886 - 91550 Dinkelsbühl

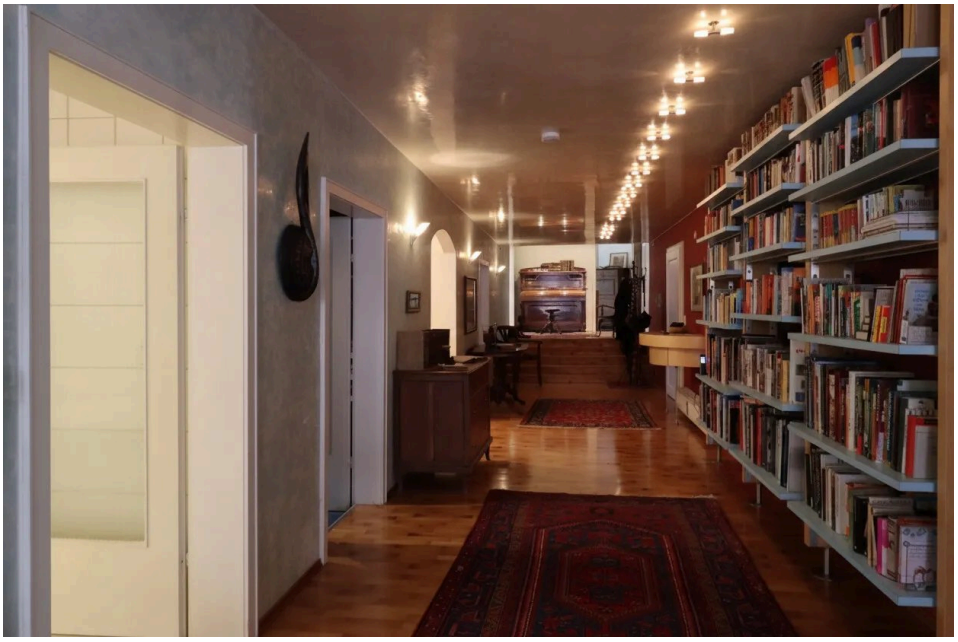
Die Immobilie





Objektnummer: 26208886 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208886 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208886 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208886 - 91550 Dinkelsbühl

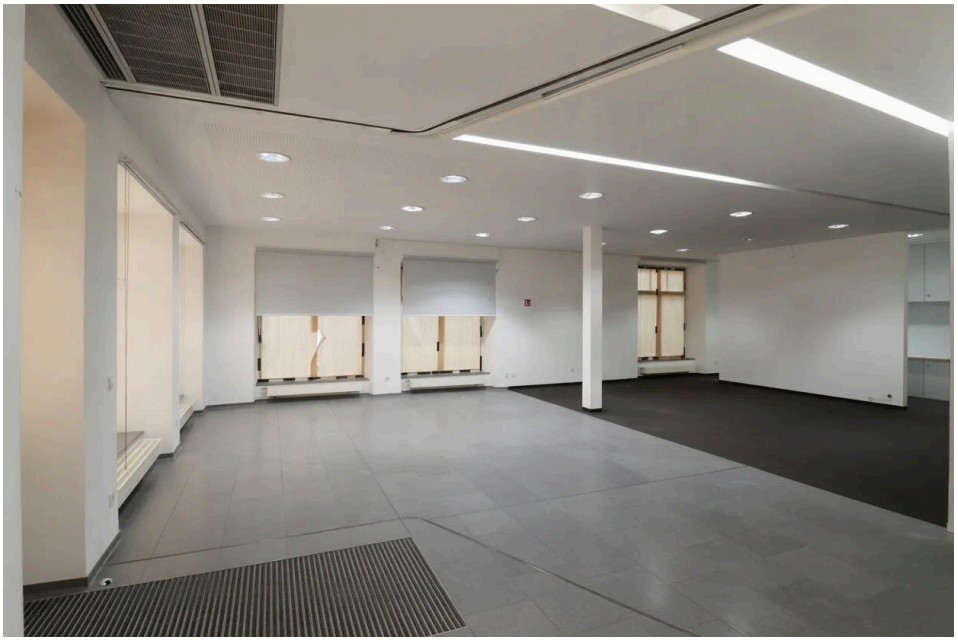
Die Immobilie

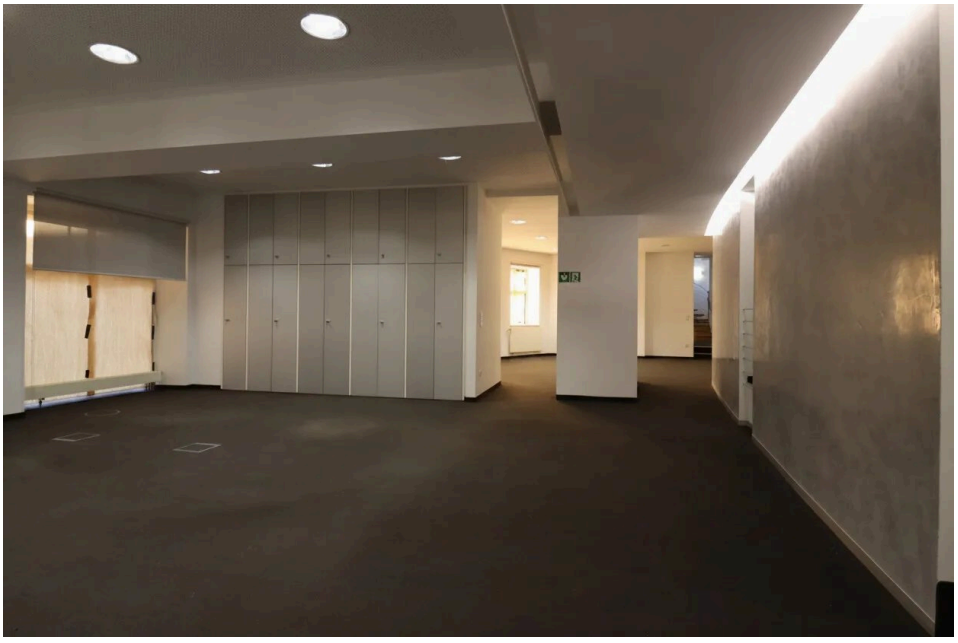




Objektnummer: 26208886 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie

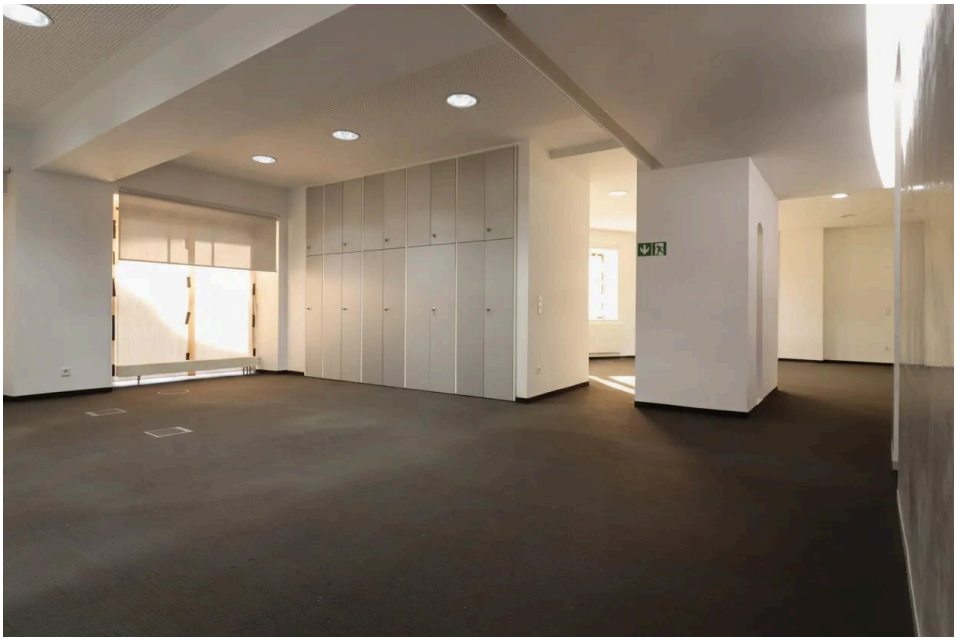




Objektnummer: 26208886 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie

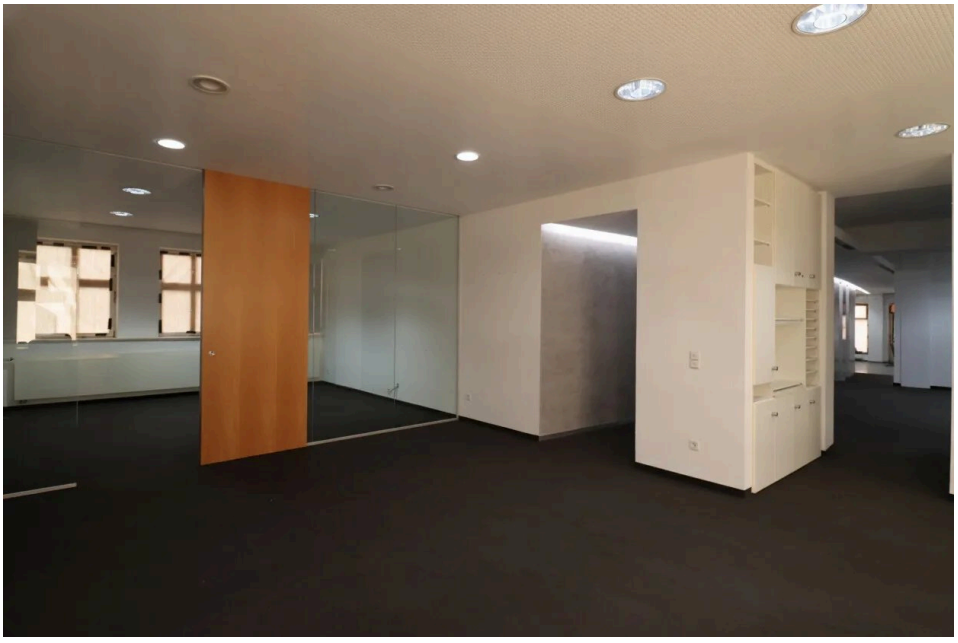




Objektnummer: 26208886 - 91550 Dinkelsbühl

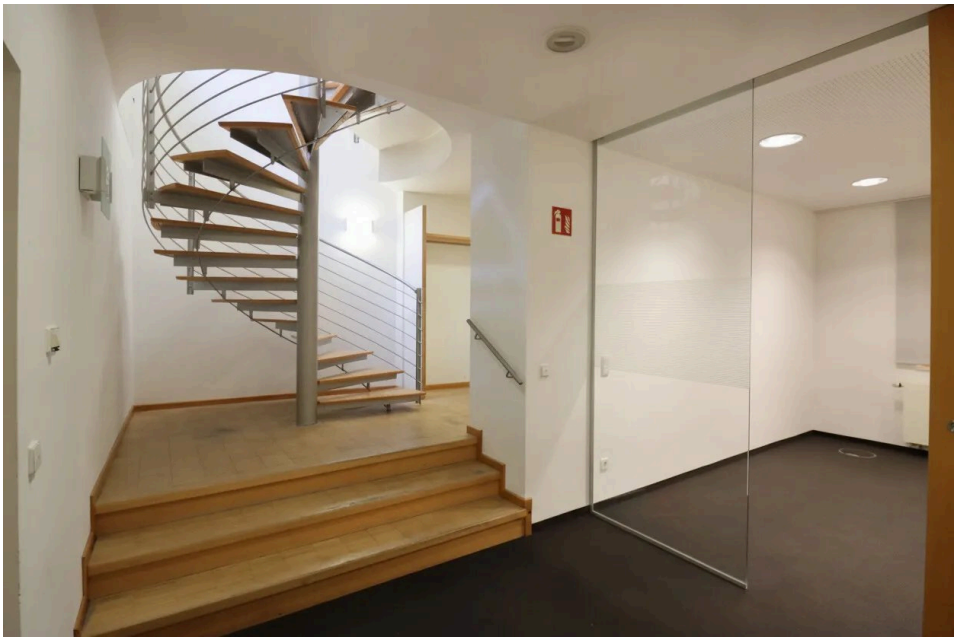
Die Immobilie





Objektnummer: 26208886 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208886 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208886 - 91550 Dinkelsbühl

Ein erster Eindruck

Es gibt Immobilien, die weit über ihre reine Funktion hinausgehen – sie erzählen Geschichte, verkörpern Charakter und bewahren den Charme vergangener Jahrhunderte. Dieses eindrucksvolle, denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus aus der Zeit um 1600 vereint historische Architektur mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und präsentiert sich als außergewöhnliche Gelegenheit für anspruchsvolle Liebhaber historischer Immobilien.

Mitten in der historischen Altstadt gelegen, beeindruckt das Anwesen durch seine repräsentative Erscheinung, seine großzügigen Flächen sowie die gelungene Verbindung aus historischem Ambiente und modernem Wohnkomfort. Auf einem rund 545 m² großen Grundstück stehen insgesamt ca. 400 m² Wohnfläche sowie eine großzügige Gewerbefläche von ca. 479 m² zur Verfügung. Darüber hinaus eröffnet das Dachgeschoss mit einer Ausbaureserve weiteres wertvolles Entwicklungspotenzial.

Die großzügige Hauptwohnung im Obergeschoss erstreckt sich über ca. 240 m² Wohnfläche und überzeugt durch einen beeindruckenden Grundriss. Bereits der stilvolle Eingangsbereich vermittelt ein Gefühl von Großzügigkeit und Eleganz. Von hier öffnet sich der weitläufige Wohn- und Essbereich, der mit seiner offenen Gestaltung und dem besonderen historischen Flair begeistert. Die geräumige Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum bietet viel Platz für den Familienalltag oder anspruchsvolle Gastgeber. Ein großzügiges Büro, mehrere helle Schlafzimmer, praktische Abstellflächen sowie ein wunderschöner Balkon schaffen ein Wohnambiente, das Komfort und historische Architektur auf einzigartige Weise verbindet.

Eine weitere modern gestaltete Wohneinheit bietet zusätzlichen Wohnraum mit einem durchdachten Grundriss. Zwei großzügige Schlafzimmer sowie helle Wohnräume schaffen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Familienangehörige, Gäste oder als attraktive Vermietungseinheit.

Im Haus befindet sich eine repräsentative Gewerbeeinheit mit einer Fläche von insgesamt ca. 479 m². Diese verteilt sich mit 320 m² im Erdgeschoss, 55 m² im Untergeschoss und weiteren 88 m² im ersten Obergeschoss. Eine großzügige Empfangshalle, mehrere separat nutzbare Büroräume sowie Besprechungszimmer schaffen ideale Voraussetzungen für Kanzleien, Praxen, Agenturen oder hochwertige Dienstleistungsunternehmen. Ergänzt wird die Gewerbefläche durch eine funktionale Einbauküche und weitere Nebenräume im ersten Obergeschoss, die eine flexible Nutzung ermöglichen.

In den vergangenen Jahren wurde das Gebäude mit viel Sorgfalt instand gehalten und

kontinuierlich modernisiert. Bereits 1996 erfolgte die umfassende Sanierung der Wohnung im Obergeschoss. Im Jahr 2000 wurden sowohl das Erdgeschoss komplett modernisiert als auch eine neue Gaszentralheizung installiert. Die Wohnung im zweiten Obergeschoss wurde 2004 mit neuen Bodenbelägen, einem modernen Badezimmer sowie einem stilvollen Kachelofen ausgestattet.

Besonders hervorzuheben ist das seltene Zusammenspiel aus historischer Bausubstanz, großzügigen Wohnflächen, repräsentativer Gewerbenutzung und weiterem Ausbaupotenzial. Denkmalgeschützte Immobilien dieser Größenordnung und in einer derart zentralen Altstadtlage sind nur äußerst selten am Markt verfügbar und bieten nicht nur ein außergewöhnliches Wohn- und Arbeitsumfeld, sondern auch eine langfristig wertbeständige Investition.

Dieses einzigartige Anwesen richtet sich an Menschen, die das Besondere suchen – an Liebhaber historischer Architektur, Unternehmer mit Anspruch an repräsentative Geschäftsräume oder Investoren, die das Potenzial einer außergewöhnlichen Denkmalimmobilie erkennen. Hier eröffnet sich die seltene Möglichkeit, Geschichte zu bewahren und gleichzeitig einen Ort für modernes Wohnen und Arbeiten auf höchstem Niveau zu schaffen.

Ein Anwesen dieser Qualität und historischen Bedeutung ist weit mehr als eine Immobilie – es ist ein Stück gelebter Geschichte mit außergewöhnlichem Potenzial. Gerne nehmen wir uns die Zeit, Ihnen dieses einzigartige Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näherzubringen. Wir freuen uns darauf, Sie vor Ort willkommen zu heißen.

Objektnummer: 26208886 - 91550 Dinkelsbühl

Ausstattung und Details

Zusammengefasst einige Ausstattungsmerkmale der Immobilie:
- Baujahr um 1600
- Denkmalschutz
- Mitten in der Altstadt gelegen
- Wohnfläche ca. 400 m²
- Grundstücksfläche ca. 545 m²
- Gewerbefläche im EG mit ca. 479 m², verteilt auf drei Etagen: EG 320 m², UG 55 m², 1.OG 88 m²
- Weitere Ausbaumöglichkeit im DG 1 & 2
- Zwei moderne, lichtdurchflutete Wohnungen mit tollem Grundriss
- Wunderschöner Balkon im 1.OG

Bisher erfolgte Renovierungsmaßnahmen
- 1996: Sanierung Wohnung Obergeschoss
- 2000: Einbau neuer Gaszentralheizung
- 2000: Sanierung Erdgeschoss komplett
- 2004: Wohnung 2.OG neuer Boden, neues Badezimmer, neuer Kachelofen

6-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss:
- Wohnfläche mit ca. 240 m²
- Großer, stilvoller Flur mit Blick zum offenen Wohn- und Essbereich
- Schöne Küche mit angeschlossenem, geräumigen Hauswirtschaftsraum
- Großes Büro
- Helle, geräumige Schlafzimmer
- Abstellzimmer
- Wunderschöner Balkon in geschützter und ruhiger Innenhoflage

4-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss:
- Wohnfläche mit ca. 160 m²
- 2 Schlafzimmer in angenehmer Größe
- Großes, gemütliches Wohnzimmer
- Kachelofen
- Geräumiger Eingangsbereich
- Erweiterbar um weiteres Zimmer, derzeit als Abstellraum genutzt

Große Gewerbeeinheit im Erdgeschoss
- Ca. 479 m² Gewerbefläche, verteilt auf drei Etagen
- Große Empfangshalle
- Mehrere abgetrennte Büroräume
- Kleine, funktionale Einbauküche im Obergeschoss
- Weitere Besprechungszimmer im Obergeschoss
- Stauraum im Untergeschoss

Ein Objekt, das durch Lage, Zustand und Vermietbarkeit überzeugt – eine Gelegenheit,

die man sich nicht entgehen lassen sollte.
Wir freuen uns auf einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26208886 - 91550 Dinkelsbühl

Alles zum Standort

Dinkelsbühl besticht als eine kleine, stabile Stadt mit rund 12.260 Einwohnern, die durch ihre ausgewogene Bevölkerungsstruktur und moderate Entwicklung seit 2011 überzeugt. Die Stadt bietet eine solide Infrastruktur mit gutem Zugang zu regionalen Gesundheits- und Bildungseinrichtungen sowie einer hervorragenden Anbindung an Autobahnen und Bahnlinien. Diese Kombination schafft ein attraktives Umfeld für langfristige Immobilieninvestitionen, die von stabilen Wertsteigerungen zwischen 3 und 5 % jährlich profitieren. Die Preise für Einfamilienhäuser liegen mit 3.500 bis 5.000 Euro pro Quadratmeter deutlich unter den Niveaus größerer Metropolregionen, was Dinkelsbühl zu einem vielversprechenden Standort mit moderatem Wachstumspotenzial macht.

Die vielfältigen Annehmlichkeiten der Stadt sind optimal erreichbar und unterstreichen die Lebensqualität für Bewohner und Investoren gleichermaßen. In fußläufiger Entfernung finden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter gepflegte Parks und Sportanlagen, die in nur wenigen Minuten zu erreichen sind. Das kulturelle Angebot wird durch den nahegelegenen Konzertsaal und das Kunstgewölbe ergänzt, die in etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar sind und das urbane Flair der Stadt bereichern. Für die tägliche Versorgung stehen mehrere Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA Müller und Rewe innerhalb von 13 bis 21 Minuten zu Fuß zur Verfügung, ergänzt durch eine Auswahl an Cafés und Restaurants, die das gastronomische Angebot abrunden.

Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein weiterer Pluspunkt: So sind Busstationen wie "ZOB Schwedenwiese" und „Stauferwall“ in etwa 9 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine direkte Verbindung zu regionalen Bahnhöfen. Diese Infrastruktur gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit und macht die Lage besonders attraktiv für eine stabile und nachhaltige Wertentwicklung.

Für den Investor bietet Dinkelsbühl somit eine ideale Kombination aus sicherer, konservativer Investitionsumgebung, solider Infrastruktur und stetiger Nachfrage durch eine wohlhabende Klientel, die das hochwertige Landleben schätzt. Die Lage überzeugt durch ihre Balance aus Ruhe, guter Erreichbarkeit und einem vielfältigen Angebot an Annehmlichkeiten – eine hervorragende Basis für eine langfristig wertbeständige Kapitalanlage.

Objektnummer: 26208886 - 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: 26208886 - 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