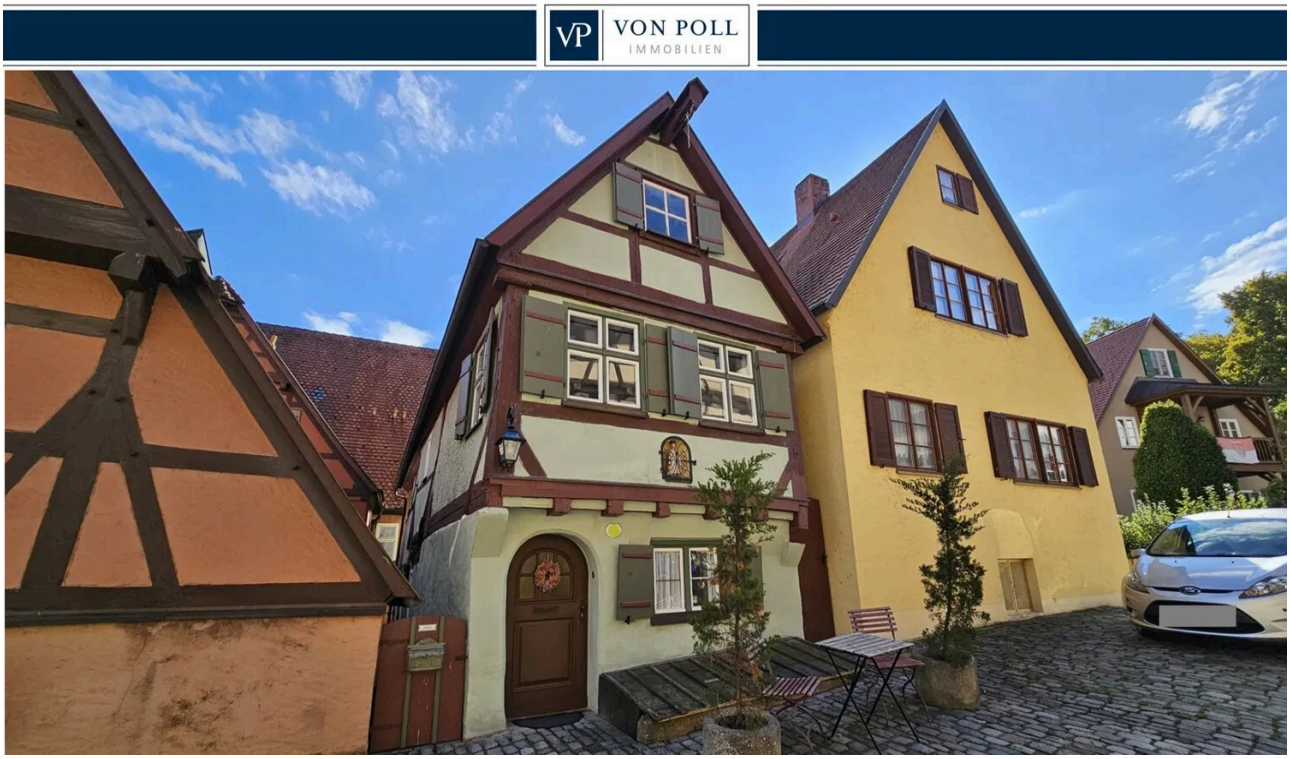
Dinkelsbühl

Seltene Gelegenheit! Saniertes Schmuckstück im Herzen der historischen Altstadt!

Objektnummer: 26208938



KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m² • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 79 m²

Objektnummer: 26208938 - 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: 26208938 - 91550 Dinkelsbühl

Auf einen Blick

Objektnummer	26208938
Wohnfläche	ca. 115 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1530

Kaufpreis	389.000 EUR
Haustyp	Stadthaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26208938 - 91550 Dinkelsbühl

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26208938 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie

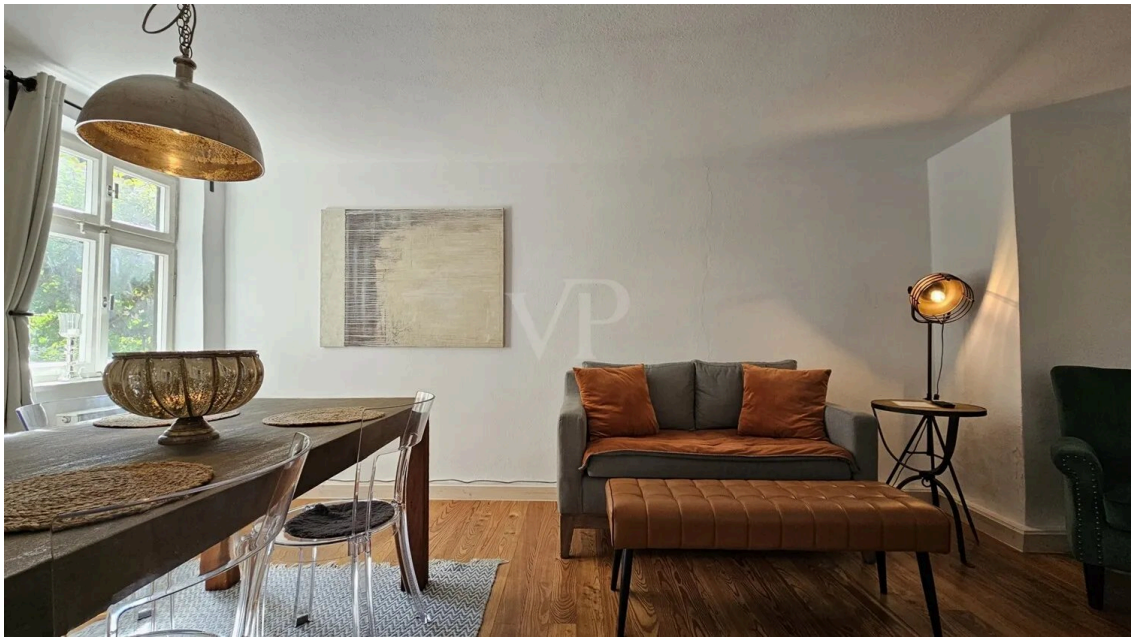




Objektnummer: 26208938 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208938 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208938 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208938 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208938 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208938 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208938 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie

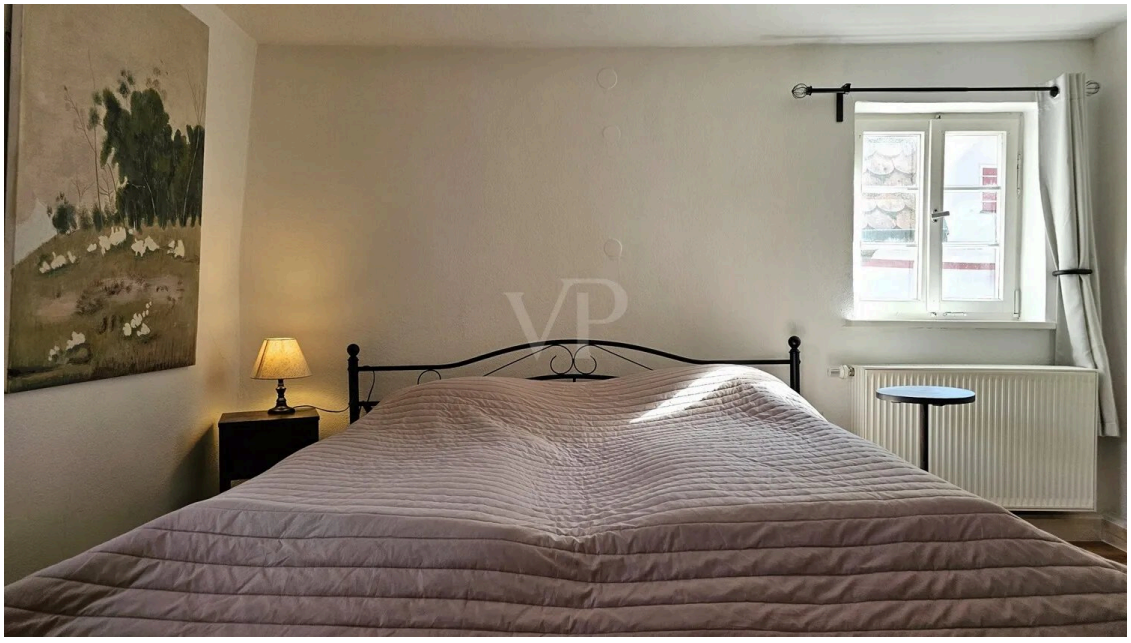




Objektnummer: 26208938 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208938 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208938 - 91550 Dinkelsbühl

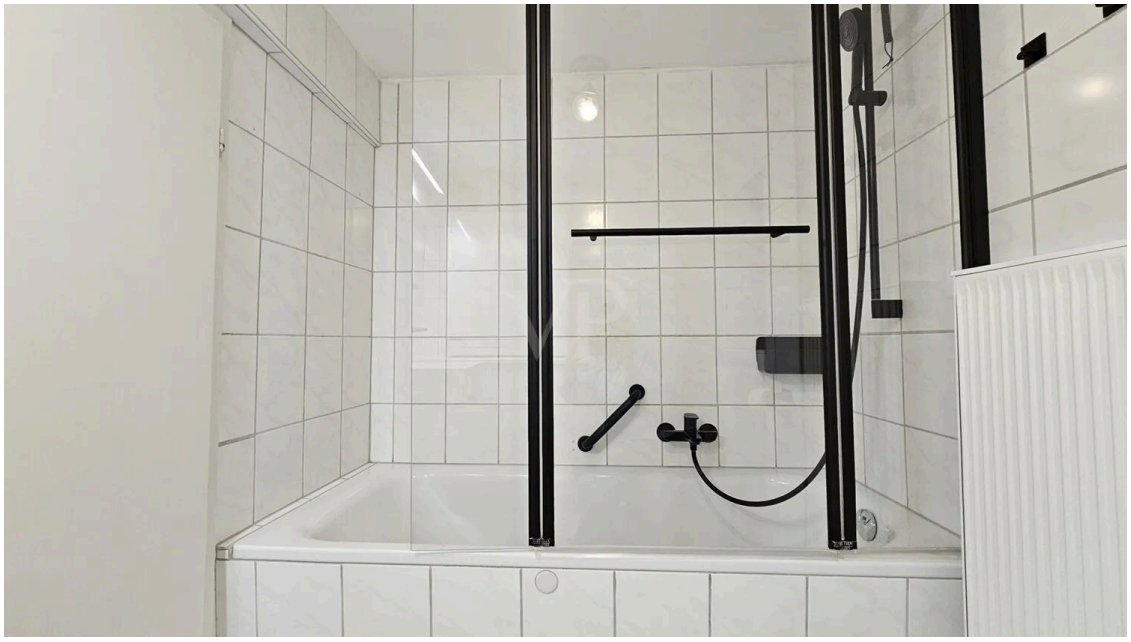
Die Immobilie





Objektnummer: 26208938 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208938 - 91550 Dinkelsbühl

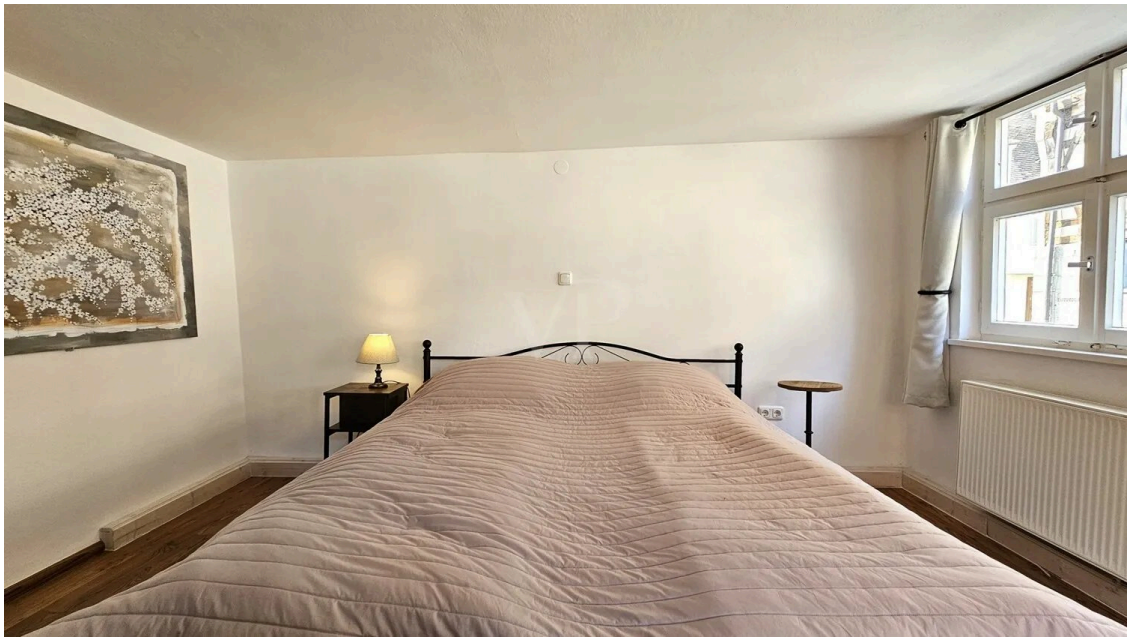
Die Immobilie





Objektnummer: 26208938 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208938 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208938 - 91550 Dinkelsbühl

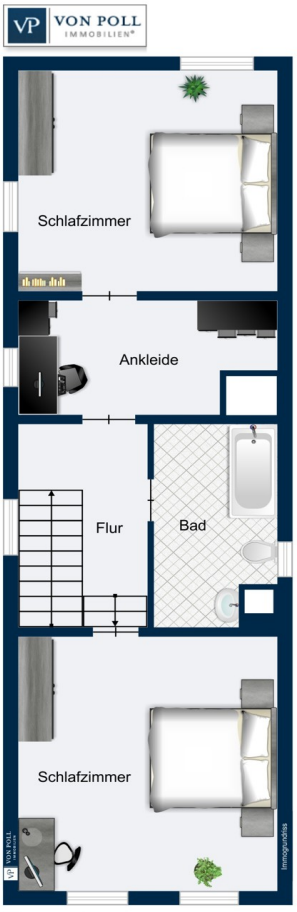
Die Immobilie



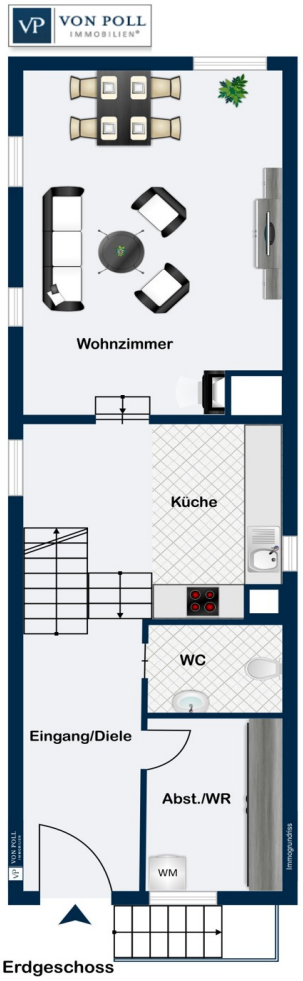


Objektnummer: 26208938 - 91550 Dinkelsbühl

Grundrisse



Obergeschoss



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: 26208938 - 91550 Dinkelsbühl

Ein erster Eindruck

Dieses geschichtsträchtige Schmuckstück wird Sie begeistern! Vor allem aufgrund der zentralen Lage und des historischen Erscheinungsbildes ist dieses Anwesen ein besonderes und seltenes Bauwerk! Das entzückende, vollständig sanierte Altstadthaus wurde in der ersten Hälfte des 15. Jahrhunderts erbaut und damals von einem Schuhmacher genutzt und bewohnt. Das denkmalgeschützte Gebäude ist daher auch als Schusterhaus bekannt. Es steht leicht erhöht, umgeben von angenehmer Nachbarschaft, zentrumsnah im ruhigeren Teil der Dinkelsbühler Altstadt.

Mit Respekt vor der jahrhundertealtern Substanz des historischen Gebäudes passten die Eigentümer das Haus durch stetige Renovierungen den heutigen, zeitgemäßen Ansprüchen an. Der Spagat zwischen Geschichte und Gegenwart ist charmant gelungen.

Das charmante Altstadthaus bietet sich mit ca. 115 m² Wohnfläche für verschiedene Nutzungsarten an: Zum einen für Eigennutzer zum Selbstbezug oder aber auch zur gewerblichen Nutzung. Aktuell wird das Anwesen als Ferienhaus genutzt und erfreut sich hoher Beliebtheit bei den Reisenden, was die überdurchschnittlich hohen Gästebewertungen belegen. Der neue Eigentümer könnte das „kleine Gästehaus“ direkt weiterbetreiben.

Nach dem Eintreten durch die Rundbogenhaustür, gefertigt in Massivholz mit Glaseinsätzen, stehen Sie in der großen Diele. Rechts befindet sich gleich der Abstellraum mit praktischen Hauswirtschaftsmöbeln und Waschmaschine. Direkt angrenzend das Gäste-WC.

Die Küche und das Wohnzimmer wurden maisonettartig angegliedert. So geht es über vier Stufen nach unten zur geräumigen Küche. Eine funktionelle Einbauküche samt Elektrogeräten wie Cerankochfeld, Backofen, Spülmaschine und Kühlschrank ist bereits vorhanden. Der gemütliche Wohnbereich ist der Mittelpunkt Ihres neuen Zuhauses und wird von zwei Seiten durch drei Fenster gut belichtet. Der Raum schließt zwei Stufen versetzt direkt an die Küche an. Im Wohnzimmer ist zudem ausreichend Platz für einen großen Esstisch. Es besteht außerdem die Möglichkeit, einen Schwedenofen aufzustellen, der in den Wintermonaten gemütliche Atmosphäre und zusätzliche Wärme verbreitet.

Das Wohnzimmer, wie auch ein Schlafzimmer im Obergeschoss, bieten Ihnen einen großartigen Ausblick zum höchst gelegenen Stadttor Dinkelsbühls, dem Segringer Tor.

Das Obergeschoss erreichen Sie über die, rustikale, neu aufbereitete Holztreppe. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer - eines davon mit Ankleide. Der Raum könnte auch

gut als Arbeitszimmer genutzt werden.

Weiterhin auf dieser Ebene das Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und klappbarer Glasduschwand, ein modernes Waschtischelement, beleuchteter Spiegel und WC. Im Badezimmer befindet sich auch die Gastherme, die das Haus beheizt und Warmwasser erzeugt.

Der bereits gedämmte Dachboden kann bei Bedarf ausgebaut werden. Die Elektrik wurde bereits hochgezogen.

Diese Immobilie wird Sie begeistern. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Schmuckstück vor Ort. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu.

Objektnummer: 26208938 - 91550 Dinkelsbühl

Ausstattung und Details

Die Highlights im Überblick:
- Einzigartiges Stadthaus, historisches Anwesen
- Zentrale Altstadtlage
- Holzsprossenfenster 2-fach verglast, Fensterläden
- Rustikales Treppenhaus - Echtholztreppe
- Haus teilunterkellert - Gewölbekeller
- Fußböden Vollholzdielenparkett
- Badezimmer, Gast-WC und Diele Fliesen
- Gaszentralheizung BJ 2008
- Schwedenofen im Wohnzimmer möglich
- Funktionelle Einbauküche inkl. Elektrogeräten
- Ausbaureserve im Dachboden
- Lauschiger Sitzplatz hinter dem Haus
- Fahrradabstellmöglichkeit
- Öffentliche Parkplätze vor und hinter dem Haus vorhanden
- Gewerbliche Nutzung als Ferienhaus möglich
- SAT- und DSL-Anschluss

Auszug der Sanierungen 2007/2008:
- Fassadenanstrich
- Dach komplett neu aufgesetzt und gedämmt
- Kamineinblechung
- Elektrik und Schaltschrank erneuert
- Wasserrinnenrohre- und Fallrohre erneuert
- Gaszentralheizung Viessmann Therme erneuert
- Innenwände/ -decken neu verputzt, gestrichen
- neue Einbauküche
- Fußböden aufbereitet

Weitere Modernisierungen 2024:
-Fensterläden geschliffen, gestrichen bzw. teils ersetzt
-Fensterlädenhalterungen komplett erneuert
-Metalltreppe an Grundstücksseiteneingang auf Maß gefertigt
-Schlüsseltresor angebracht
-Innenraumwände frisch gestrichen
-Treppen geschliffen und lackiert
-Vom Schreiner gefertigte neue Sockelleisten
-Innentüren überarbeitet
-Neue Türdrücker
-Küchenfronten und Griffe erneuert
-Küche mit Geschirrspüler und Hängeschrank erweitert
-Möblierung Hauswirtschaftraum mit Waschmaschine, Garderobenhaken

-Neues Waschbecken Gäste-WC
-Neues Waschtischelement im Bad mit beleuchtetem Spiegel
-Neue, moderne Armaturen
-Einklappbare Echtglas-Duschabtrennung
-Elektrik im Dachboden und Keller verlegt
Ebenso kann das Mobiliar, die Beleuchtung und die Deko bei Bedarf ebenso übernommen werden, um das Anwesen direkt als Ferienhaus weiter zu führen.
Das außergewöhnliche Anwesen, von den Eigentümern liebevoll modernisiert und gepflegt, ist vor allem wegen seines komplett sanierten Erhaltungsgrades ein besonderes und seltenes Baujuwel!
Für die herausragende, denkmalpflegerische Leistung wurde vom Bezirk Mittelfranken eine Urkunde verliehen. Überzeugen Sie sich selbst vor Ort bei einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektnummer: 26208938 - 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 12.400 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: 26208938 - 91550 Dinkelsbühl

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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: 26208938 - 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