

Dinkelsbühl

# Seltene Gelegenheit! Saniertes Schmuckstück im Herzen der historischen Altstadt!

Objektnummer: 24208604



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

**KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 79 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24208604 - 91550 Dinkelsbühl

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

Objektnummer: 24208604 - 91550 Dinkelsbühl

## Auf einen Blick

Objektnummer	24208604
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1530

Kaufpreis	289.000 EUR
Haus	Stadthaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24208604 - 91550 Dinkelsbühl

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24208604 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208604 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24208604 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208604 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24208604 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208604 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208604 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24208604 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24208604 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208604 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208604 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24208604 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24208604 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208604 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24208604 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208604 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie





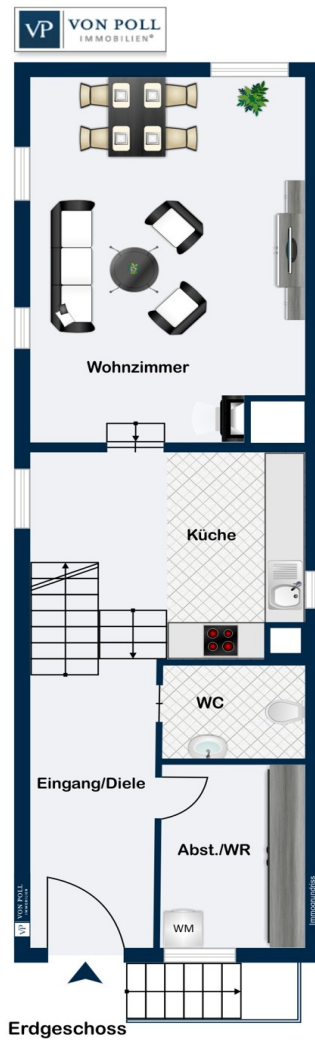
Objektnummer: 24208604 - 91550 Dinkelsbühl

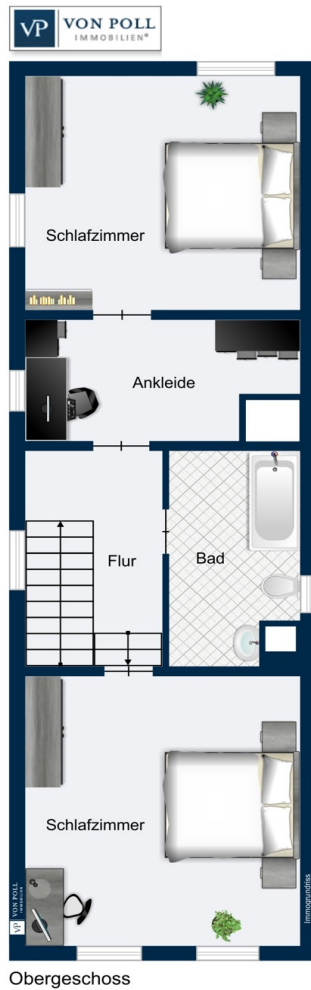
## Die Immobilie



Objektnummer: 24208604 - 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: 24208604 - 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 jahrhundertealten 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 m<sup>2</sup> 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. Nach dem Eintreten durch die Rundbogenhaustür, gefertigt in Massivholz mit Glaseinsätzen, stehen Sie in der großen Diele. Rechts befindet sich gleich der Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und 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 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. Außerdem besteht die Möglichkeit, einen Holzofen 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 schöne, rustikale Holzterasse. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer - eines davon mit Ankleide, sowie das Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Waschbecken, beleuchtetem Spiegel und WC. Der bereits gedämmte Dachboden kann bei Bedarf ausgebaut werden. 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: 24208604 - 91550 Dinkelsbühl

## Ausstattung und Details

Die Highlights im Überblick:

- Einzigartiges Stadthaus, historisches Anwesen
- Zentrale Altstadtlage
- Holzsprossenfenster 2-fach verglast, Fensterläden
- Rustikales Treppenhaus - Echholztreppe
- Haus teilunterkellert - Gewölbekeller
- Wohn- und Schlafzimmer Vollholzdielenparkett
- Badezimmer, Gast-WC und Diele Fliesen
- Gaszentralheizung BJ 2008
- Schwedenofen im Wohnzimmer möglich
- Funktionelle Einbauküche mit Elektrogeräten
- Ausbaureserve im Dachboden
- Lauschiger Sitzplatz hinter dem Haus
- Fahrradabstellmöglichkeit
- Parkplätze hinter dem Haus vorhanden
- Gewerbliche Nutzung möglich
- SAT- und DSL-Anschluss

Auszug der Sanierungen 2007/2008:

- Fassadenanstrich
- Dach komplett neu aufgesetzt und gedämmt
- Kamineinblechung
- Elektrik und Schaltschrank erneuert
- Wasserrinnen, Fallrohre erneuert
- Gaszentralheizung Viessmann erneuert
- Innenwände/ -decken neu verputzt, gestrichen
- neue Einbauküche
- Fußböden aufbereitet

Das außergewöhnliche Anwesen, von den Eigentümern stetig 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: 24208604 - 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 12.770 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.



Objektnummer: 24208604 - 91550 Dinkelsbühl

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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