

Exposé

Wohnung in Dinkelsbühl

Hochwertig sanierte, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Altstadtwohnung mit Aufzug, Balkon und Garage



Objekt-Nr. OM-447218

Wohnung

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:
JS-Beratungen Jürgen Schön

91550 Dinkelsbühl
Bayern
Deutschland

Baujahr	1600	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,00 m ²	Etage	2. OG
Nutzfläche	78,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 15 Wohneinheiten in der historischen Altstadt von Dinkelsbühl.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich ein Restaurant, das das urbane und lebendige Flair der Lage unterstreicht. Die Immobilie verfügt über einen Aufzug, der einen komfortablen Zugang zur Wohnung gewährleistet. Mit einer Wohnfläche von ca. 70 m² vereint sie modernen Wohnkomfort und einzigartigen Altstadtflair.

Im Rahmen einer umfassenden Sanierung im Jahr 2026 wurde die Wohnung hochwertig und mit viel Liebe zum Detail modernisiert. In den Wohnräumen wurde stilvoller Parkettboden verlegt, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Küche und Badezimmer sind mit Fliesenbelag ausgestattet und überzeugen durch ihre moderne Gestaltung.

Die Wohnung verfügt über ein helles Wohn-Esszimmer, zwei weitere großzügige Zimmer, eine separate Küche sowie ein modernes Badezimmer. Dieses ist mit einer großzügigen Duschanlage ausgestattet und bietet zeitgemäßen Komfort. Viele Fenster sorgen bei dieser Altstadtimmobilie für eine freundliche und lichtdurchflutete Wohnatmosphäre.

Ein ruhiger, zum Innenhof gelegener Balkon bietet einen geschützten Rückzugsort im Freien. Hier lassen sich entspannte Stunden genießen. Ergänzt wird das Angebot durch einen praktischen, großzügigen Abstellraum im Dachgeschoss sowie einen Garagenstellplatz, der insbesondere in der Altstadt eine Besonderheit darstellt und komfortables sowie sicheres Parken ermöglicht.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare sowie kleine Familien, die eine stilvolle und moderne Immobilie in attraktiver Lage suchen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon

Lage

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl liegt im westlichen Mittelfranken, nahe der Grenze zu Baden-Württemberg und profitiert von der Lage im sogenannten „Magischen Dreieck“, dem wirtschaftlich und infrastrukturell eng verbundenen Raum zwischen Crailsheim und Ellwangen. Die Stadt befindet sich an der landschaftlich reizvollen Wörnitz und gilt als bedeutendes Mittelzentrum mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität. Mit aktuell rund 12.300 Einwohnern bietet Dinkelsbühl eine überschaubare und zugleich stabile Bevölkerungsstruktur.

Die Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr ist in Dinkelsbühl sehr gut: Über die nahegelegene B25 und das wenige Kilometer entfernte Autobahnkreuz A6 / A7 sind Städte wie Würzburg, Nürnberg, Ulm aber auch Nördlingen, Ansbach, Feuchtwangen, Crailsheim oder Aalen bequem erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sorgen zudem für eine solide Anbindung im Umland.

Dinkelsbühl zählt zu einem bedeutenden und wachsenden Wirtschaftsstandort mit einer Vielzahl von kleinen und mittelständischen Unternehmen unterschiedlicher Branchen. Die Stadt bietet investorenfreundliche Rahmenbedingungen, eine leistungsfähige Infrastruktur sowie ein breites Dienstleistungsangebot.

Im Bildungs- und Kulturbereich verfügt Dinkelsbühl über ein vielfältiges Angebot, darunter Schulen, eine Berufsfachschule für Musik sowie ein breites kulturelles Leben mit Theater, Museen und Veranstaltungen.

Ein besonderer Standortvorteil ist der hohe touristische Wert: Die hervorragend erhaltene mittelalterliche Altstadt zählt zu den schönsten Deutschlands und macht Dinkelsbühl zu

einem zentralen Anziehungspunkt entlang der „Romantischen Straße“. Tourismus, Gastronomie und Einzelhandel bilden daher wichtige Säulen der lokalen Wirtschaft.

Insgesamt bietet Dinkelsbühl eine attraktive Kombination aus historischer Kulisse, wirtschaftlicher Stabilität, guter Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität – ideale Voraussetzungen für Wohnen, Arbeiten und Investieren.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Innenhof



Innenhof

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Ausblick zum Wörnitztor

Exposé - Galerie



Schlafzimmer / Büro I



Schlafzimmer / Büro II

Exposé - Galerie



Küche



Eingangsbereich



Badezimmer

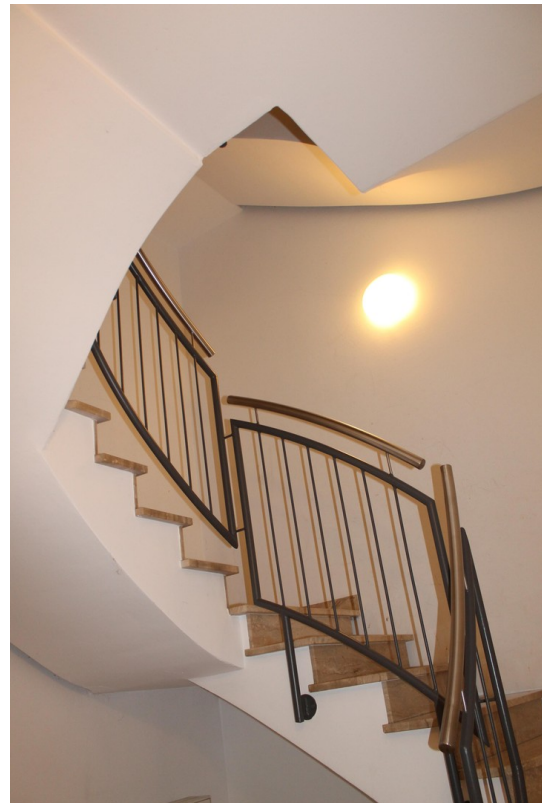
Exposé - Galerie



Balkon



Aufzug



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Garagenstellplatz