



© G. Gronauer

Exposé

Gasthaus

91634

Wilburgstetten -
Greiselbach

Kaufpreis:

99.000 €, VB

Ansprechpartner:
Gunar Gronauer
Die Denkmalschutz Immobilie

Telefon: 09141 - 87 32 101
E-Mail: kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de

Attraktives Traditionsgasthaus - Im „Braunen Roß“ sind Geschichte, Gastlichkeit und Wirtshaus-Charme zu Hause!



© BLfD / G. Gronauer

Grundfläche: ca. 484 m²

Grundstücksfläche: ca. 891 m²

Baujahr: Mitte 19. Jahrhundert

Fränkischer Brauereigasthof von „anno dazumal“ nahe Dinkelsbühl

Franken, wie es leibt und lebt! Gemütlichkeit, Geselligkeit und Gastfreundschaft! Dies alles strahlt der alte Brauereigasthof in Greiselbach, bei Wilburgstetten, nahe Dinkelsbühl aus. Schon um 1887 gab es das Gasthaus „Braunes Roß“ in der Ortsmitte. Im Kern dürfte der zweigeschossige, giebelständige Steilsatteldachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss bereits im 18. Jahrhundert entstanden sein. Das Gasthaus ist derzeit verpachtet und heißt seine Gäste herzlich willkommen. Gerne möchte es auch Sie in seinen historischen Räumen begrüßen. Wollen Sie sich solch eine Kapitalanlage entgehen lassen?

Das Baudenkmal

Brauereigasthof

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Gewölbekeller

Holzfenster

Doppelgarage mit Anbau

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus mit Fachwerkobergeschoss

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Ja

Traditioneller Landgasthof mit Geschichte

Das Gasthaus „Braunes Roß“ – ein stattlicher Steilsatteldachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss – dürfte bereits aus dem 18. Jahrhundert stammen. Im Jahr 1887 wurde er laut Inschrift über dem Eingangsportal baulich verändert. Weitere Veränderungen – wie wohl die Ergänzung des kleinen, nicht denkmalgeschützten Anbaus an der Gebäuderückseite – erfuhr er im 20. Jahrhundert. Seine beachtliche Größe spiegelt die Bedeutung der Traditionswirtschaft wieder, die ihre Gäste bis heute mit Speiß und Trank verwöhnt.

Wie vor mehr als hundert Jahren betreten Sie das Gasthaus durch sein historisches Eingangsportal von der Traufseite. Von dort führt Sie der breite Wirtshausflur zur Linken in die Gaststube mit Theke. Dieser schließt sich die große Gastro-Küche an. Zur Rechten treffen Sie auf einen kleinen Lagerraum sowie die Sanitäranlagen des Gasthauses. Eine historische Treppe zeigt Ihnen den Weg ins Obergeschoss. Dort treffen Sie auf mehrere renovierungsbedürftige Zimmer, die als Wohnraum genutzt werden.

Zusätzliche Nutzfläche steht Ihnen im historischen Gewölbekeller und auf dem großzügigen Dachboden des Hauses zur Verfügung.

Beachtliches Grundstück in attraktiver Ortskernlage

Das Gasthaus „Braunes Roß“ liegt auf einem ca. 891 m² großen Grundstück.

Neben einer Terrasse mit Platz für die Außengastronomie gehören ein neu gestaltbarer Garten sowie eine Doppelgarage mit Lagermöglichkeiten zu Ihrem Anwesen.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie in Greiselbach, einem Ortsteil der Gemeinde Wilburgstetten, nahe Dinkelsbühl im Landkreis Ansbach. An die 200 Einwohner genießen die ländliche Idylle in dem reizenden Dorf am Hasselbach. Fränkische Gemütlichkeit, Gastfreundschaft und Tradition werden in dem beschaulichen Ort großgeschrieben. Seine gute Erreichbarkeit – allem voran von der Stadt Dinkelsbühl – macht ihn zum geeigneten Standort für ländliche Gastronomie.

Alle Erledigungen des täglichen Bedarfs können in Greiselbach bzw. den nahegelegenen Ortschaften Wilburgstetten und Mönchsroth getätigt werden. Ganz in der Nähe des Gasthauses ist ein Hofladen mit regionalen Produkten zu finden. In den Nachbargemeinden sind Supermärkte, Metzgereien, eine Bäckerei, eine Apotheke und ein Allgemeinmediziner anzutreffen.

Erholung und Entspannung kommen in Greiselbach und Umgebung nicht zu kurz. Ein ansprechendes Wanderwegenetz – darunter der Deutsche Limes Radweg vom Rhein zur Donau – ruft dazu auf, die herrliche Naturlandschaft der Gegend kennenzulernen. Sportstätten mit Tennisplätzen sind in Wilburgstetten zu finden und zahlreiche weitere Freizeit- und Kultureinrichtungen warten in Dinkelsbühl auf ihre Gäste.

Eine gute Verkehrsanbindung ist – dank der Nähe zur A6 und A7 – in Greiselbach sicher. In etwa 5 Minuten erreichen Sie die Nachbargemeinden Wilburgstetten (ca. 3 km) und Mönchsroth (ca. 8 km). Von Dinkelsbühl (ca. 12 km) trennt Sie allein eine Viertelstunde und in ca. 20 Minuten kommen Sie in Wassertrüdingen (ca. 20 km) oder Oettingen in Bay. (ca. 21 km) an. Für den Weg nach Feuchtwangen (ca. 23 km) müssen Sie nur eine halbe Fahrstunde, für die Strecke nach Ansbach (ca. 43 km) etwa 45 Minuten einplanen. Auch Nürnberg (ca. 96 km) liegt nur etwa 75 Minuten entfernt.

Förderung

Maßnahmen, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich sind, sind – sofern hierzu zuvor die Zustimmung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erteilt wurde – steuerlich begünstigt (Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG). Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Grundsatz denkbar.

Weitere Zuschüsse sind ggf. in Zukunft im Rahmen der 2025/26 beginnenden Dorferneuerung möglich.

Nutzung, Sanierung, Zuschüsse

Auf Wunsch erstellt Ihnen Herr Gronauer, Die Denkmalschutz Immobilie, gerne ein Nutzungskonzept und beantragt für Sie die zur Sanierung erforderlichen Fördermittel und Zuschüsse. Nach dem Kauf der Immobilie ist er Ihnen auch gerne bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen nach den Richtlinien des Denkmalschutzes behilflich.

Nähere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte der Website:
www.die-denkmalschutz-immobilie.de (unter „Sanierung Unsere Dienstleistungen“).

Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

Der erfolgreiche Verkauf des Anwesens sowie anderweitige Sachverhaltsänderungen sind dem BLfD unverzüglich mitzuteilen. Die Beschreibung des Denkmals (Objektexposé) wird dann auf entsprechenden Hinweis des Verkäufers entfernt werden. Schäden, die durch unterlassene oder fehlerhafte Informationen des Verkäufers entstehen, sind von diesem zu tragen.



© (G. Gronauer) Historisches Wirtshaus



© (BLfD) Der Brauereigasthof „Braunes Roß“



© (G. Gronauer) Einladendes Eingangsportal



© (G. Gronauer) Attraktives Anwesen mit Anbau



© (G. Gronauer) Giebelständiger Steilsatteldachbau



© (G. Gronauer) Großzügiger Wirtshausflur



© (G. Gronauer) Gaststube desTraditionsgasthauses



© (G. Gronauer) Theke in der Gaststube



© (G. Gronauer) Treppenaufgang ins OG



© (G. Gronauer) Geräumige Gastro-Küche



© (G. Gronauer) Wohnraum im OG



© (G. Gronauer) Neu gestaltbares Zimmer



© (G. Gronauer) Großzügiger Dachbereich



© (G. Gronauer) Holzsäule im DG



© (G. Gronauer) Doppelgarage mit Staumöglichkeit