Dinkelsbühl

# Hochwertiger Neubau in bester Lage in Dinkelsbühl - Penthouse

*Objektnummer: 26208818*




KAUFPREIS: 1.663.970 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 302.54 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26208818 - 91550 Dinkelsbühl


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

Objektnummer: 26208818 - 91550 Dinkelsbühl

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26208818 |
| Wohnfläche | ca. 302.54 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2026 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage, 29500 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.663.970 EUR |
| Wohnungstyp | Penthouse |
| Zustand der Immobilie | Erstbezug |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC |

Objektnummer: 26208818 - 91550 Dinkelsbühl

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fernwärme |
| Wesentlicher Energieträger | Fern |
| Energieausweis gültig bis | 04.02.2036 |
| Befeuerung | Fernwärme |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 36.8 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A |
| Baujahr laut Energieausweis | 2024 |

Objektnummer: 26208818 - 91550 Dinkelsbühl

# Die Immobilie





Objektnummer: 26208818 - 91550 Dinkelsbühl

# Die Immobilie





Objektnummer: 26208818 - 91550 Dinkelsbühl

# Die Immobilie





Objektnummer: 26208818 - 91550 Dinkelsbühl

# Die Immobilie





Objektnummer: 26208818 - 91550 Dinkelsbühl

# Ein erster Eindruck

Diese exklusive 5-Zimmer-Penthousewohnung in einem attraktiven Neubau in Dinkelsbühl bietet Ihnen auf ca. 302,54 m² Wohnfläche ein außergewöhnliches Zuhause mit viel Raum für individuelle Lebenskonzepte. Das moderne Objekt befindet sich aktuell in der Bauphase „Haus in Bau“ und wird voraussichtlich im Jahr 2026 fertiggestellt. Als Erstbezug vereint diese Wohnung zeitgemäßen Wohnkomfort, eine repräsentative Architektur und ein besonderes Wohnambiente auf höchstem Niveau.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-Ess-Kochbereich, der durch bodentiefe Fensterflächen lichtdurchflutet wird und ein offenes, modernes Wohngefühl vermittelt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die beeindruckende Dachterrasse, die ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien, stilvolle Dinnerabende oder einen privaten Rückzugsort über den Dächern der Stadt bietet.

Das Masterschlafzimmer überzeugt mit großzügigem Schnitt und einem direkten Zugang zum hochwertig ausgestatteten En-Suite-Badezimmer mit Badewanne, bodentiefer, begehbarer Dusche sowie modernen Sanitärobjekten. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein zusätzliches, flexibel nutzbares Zimmer kann beispielsweise als Homeoffice oder Hobbyraum gestaltet werden.

Neben dem Masterbad steht Ihnen ein weiteres, stilvoll ausgestattetes Badezimmer mit Dusche zur Verfügung.

Auch technisch und energetisch erfüllt diese Penthousewohnung höchste Ansprüche: Die effiziente Fernwärmeversorgung in Kombination mit Zentral- und Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Dreifach verglaste Fenster mit Aluminium-Außenrahmen und Kunststoff-Innenrahmen gewährleisten hervorragenden Wärme- und Schallschutz. Elektrische Rollläden bzw. Raffstores sowie hochwertige Bodenbeläge – wahlweise Parkett oder Design-Vinyl – unterstreichen den gehobenen Wohnstandard.

Ein Aufzug bringt Sie komfortabel direkt in die Penthouse-Etage. Die Wohnung wird in KfW-40+-Bauweise errichtet und steht damit für nachhaltiges, energieeffizientes Wohnen mit dauerhaft niedrigen Nebenkosten. Zusätzlich kann die 5 % degressive AfA auf den Gebäudeteil interessante steuerliche Vorteile bieten.

Diese Penthousewohnung vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine außergewöhnliche Außenfläche zu einem exklusiven Gesamtpaket. Die durchdachte Raumaufteilung, die nachhaltige Bauweise und die begehrte Lage in Dinkelsbühl machen dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit – sowohl für

Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Beratungsgesprächs stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26208818 - 91550 Dinkelsbühl

# Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Zusammenfassung:
- Ca. 302,54 m² Wohnfläche
- Optional möglich: Hochwertige Einbauküche samt Elektrogeräten
- Badezimmer mit Badewanne und bodentiefer, begehbarer Dusche
- 2 Weitere Badezimmer mit bodentiefer, begehbarer Dusche
- Eigener Balkon
- Ein großes Schlafzimmer mit ca. 23 m² und großer Fensterfront mit direktem Zugang auf
den Balkon
- Offener Wohn- und Essbereich mit ca. 70 m² mit Küche und großer Fensterfront mit Zugang zum Balkon
- Effiziente Fernwärmeheizung
- 3-fach verglaste Fenster Außen Alu, innen Kunststoff
- Hochwertige Vinylböden
- Erstbezug
- Tiefgaragenstellplatz
- Hochwertiger Neubau in KfW 40+ Bauweise
- 5% degressive AfA auf die Gebäudeteil

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser hochwertigen Neubauimmobilie in gesuchter Lage
Dinkelsbühls. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Möglichkeit bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 26208818 - 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 „Am Anger“ und „Segringen Abzweigung“ in etwa 9 Minuten zu Fuß erreichbar, während der Bahnhof Dinkelsbühl in rund 21 Minuten zu Fuß erreichbar ist und eine direkte Verbindung zu regionalen Bahnlinien bietet. 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: 26208818 - 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: 26208818 - 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