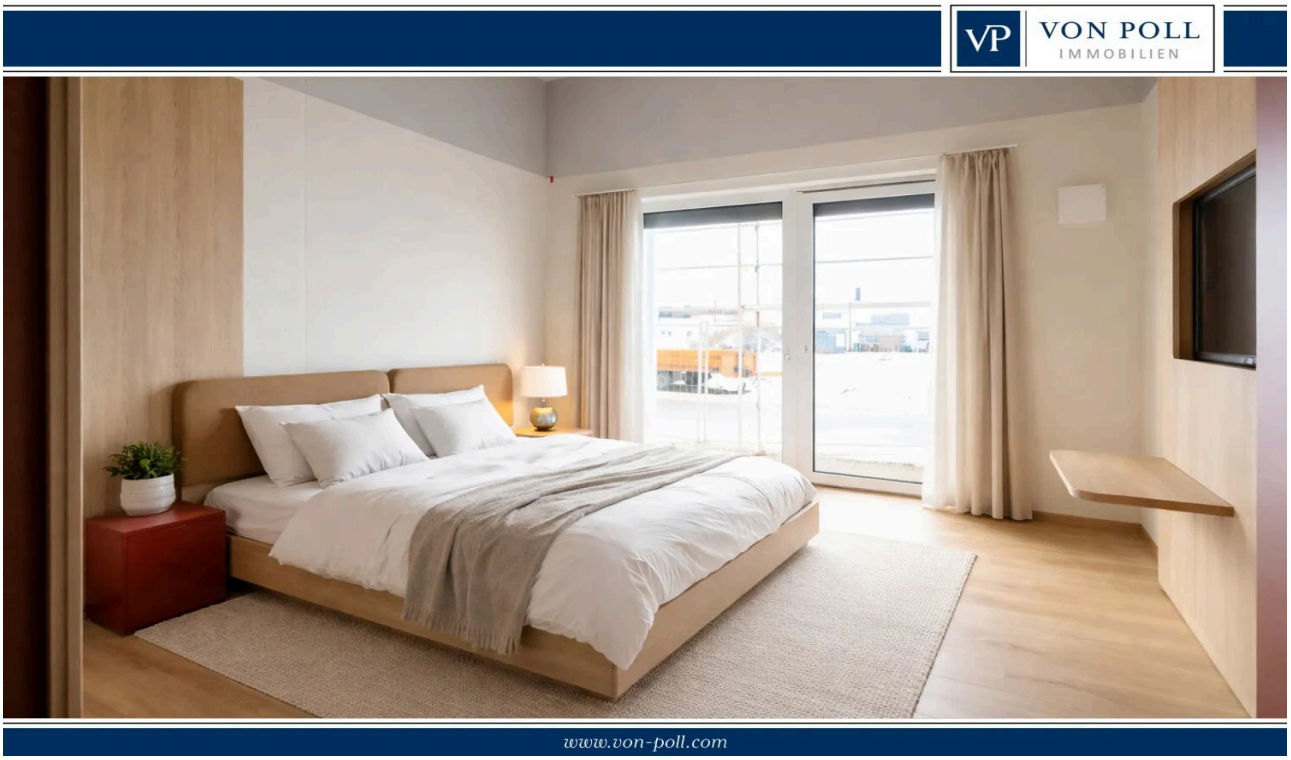
Dinkelsbühl

Hochwertiger Neubau in gesuchter Lage Dinkelsbühls! 1-Zimmer Appartement mit Einbauküche

Objektnummer: 26208823



KAUFPREIS: 168.315 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 32.06 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26208823 - 91550 Dinkelsbühl

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

Objektnummer: 26208823 - 91550 Dinkelsbühl

Auf einen Blick

Objektnummer	26208823
Wohnfläche	ca. 32.06 m²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2026
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 29500 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	168.315 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208823 - 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: 26208823 - 91550 Dinkelsbühl

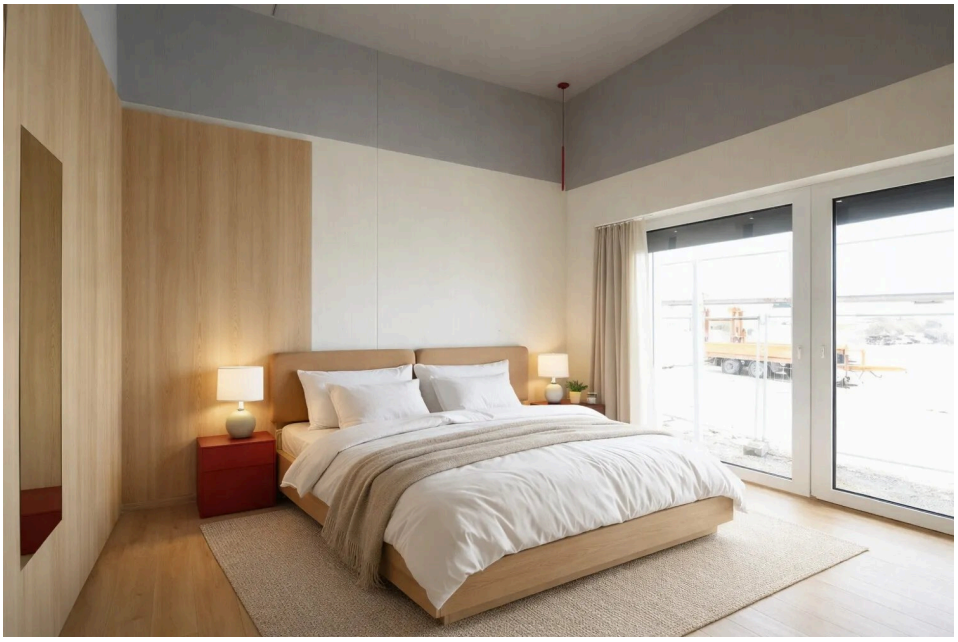
Die Immobilie





Objektnummer: 26208823 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie

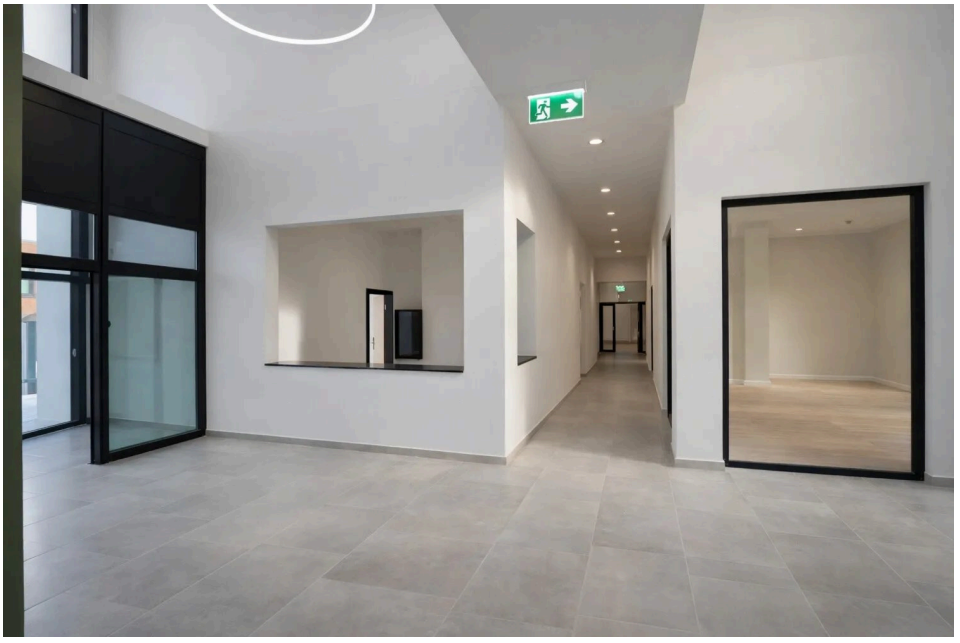




Objektnummer: 26208823 - 91550 Dinkelsbühl

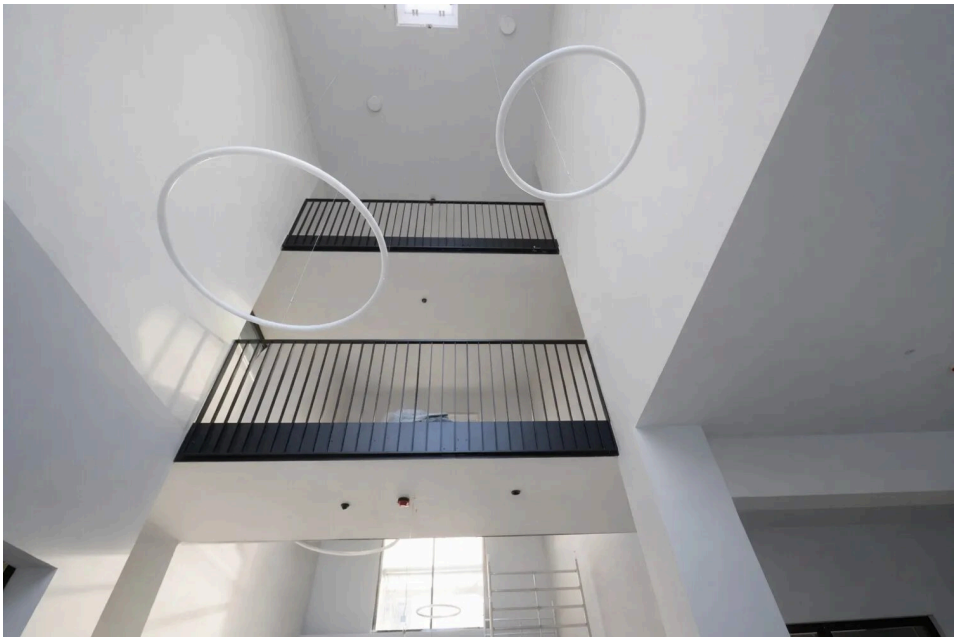
Die Immobilie





Objektnummer: 26208823 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208823 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie



Objektnummer: 26208823 - 91550 Dinkelsbühl

Ein erster Eindruck

Diese hochwertige Neubauwohnung in Dinkelsbühl besticht durch ihre moderne Ausstattung und die sorgfältige Planung, die sowohl Komfort als auch Effizienz in den Mittelpunkt stellt. Mit einer Wohnfläche von ca. 32,06 m² eignet sich dieses Objekt ideal für Einzelpersonen oder Paare, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause in attraktiver Lage sind. Außerdem eignet sich insbesondere das 1-Zimmer-Appartement auch optimal als Kapitalanlage. Das Gebäude befindet sich derzeit in der Bauphase und wird voraussichtlich 2026 fertiggestellt. Als Erstbezug profitieren Sie von zeitgemäßer Bauweise und modernsten technischen Standards.

Die Wohnung umfasst einen großen Wohn- und Schlafbereich mit einer Fläche von rund 23 m². Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und ermöglichen einen direkten Zugang zum eigenen Sonnenbalkon. Dieser Außenbereich lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und den Tagesablauf flexibel zu gestalten.

Die zum Wohnraum offene Einbauküche überzeugt durch hochwertige Elektrogeräte und zeitgemäßes Design. So lassen sich alltägliche Aufgaben komfortabel und mühelos erledigen. Das Badezimmer ist mit einer bodentiefen, begehbaren Dusche ausgestattet und erfüllt damit höchste Ansprüche an Funktionalität und Ästhetik.

Ein weiteres Merkmal dieser Wohnung ist die effiziente Heiztechnik: Zentralheizung, Fußbodenheizung und Fernwärme sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Die dreifach verglasten Fenster bieten optimale Wärmedämmung und bestehen außen aus Aluminium, innen aus Kunststoff. Darüber hinaus verfügt das Gebäude über Tiefgaragenstellplätze, welche einen sicheren und wettergeschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug bieten können.

Die Ausstattungsqualität dieses Neubauprojektes ist als gehoben einzustufen. Hochwertige Vinylböden unterstreichen das durchdachte Konzept und tragen zur wohnlichen Atmosphäre bei.

Das Objekt befindet sich in einer gefragten Wohnlage von Dinkelsbühl und bietet mit der Bauweise nach KfW 40+ nicht nur wirtschaftliche Vorteile, etwa durch eine 5% degressive AfA auf den Gebäudeteil, sondern auch langfristige Sicherheit durch ihre Energieeffizienz, wobei sie sowohl beim Energieverbrauch als auch bei der Nachhaltigkeit Maßstäbe setzt. Als Teil eines hochwertigen Neubaus profitieren Sie von einer modernen Infrastruktur und kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Dies sind nur einige der besonderen Merkmale dieser Neubauimmobilie. Um einen

vollständigen Eindruck von den Möglichkeiten vor Ort zu gewinnen, empfehlen wir Ihnen eine persönliche Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung. Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit, sich dieses attraktive Wohnangebot in Dinkelsbühl zu sichern.

Objektnummer: 26208823 - 91550 Dinkelsbühl

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Zusammenfassung:
- Ca. 32,06 m² Wohnfläche
- Hochwertige Einbauküche samt Elektrogeräten
- Bodentiefe, begehbare Dusche
- Eigene Sonnenterrasse
- Ein großes Wohn- Schlafzimmer mit ca. 23m² und großer Fensterfront mit direktem Zugang auf die Terrasse
- 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: 26208823 - 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: 26208823 - 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: 26208823 - 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