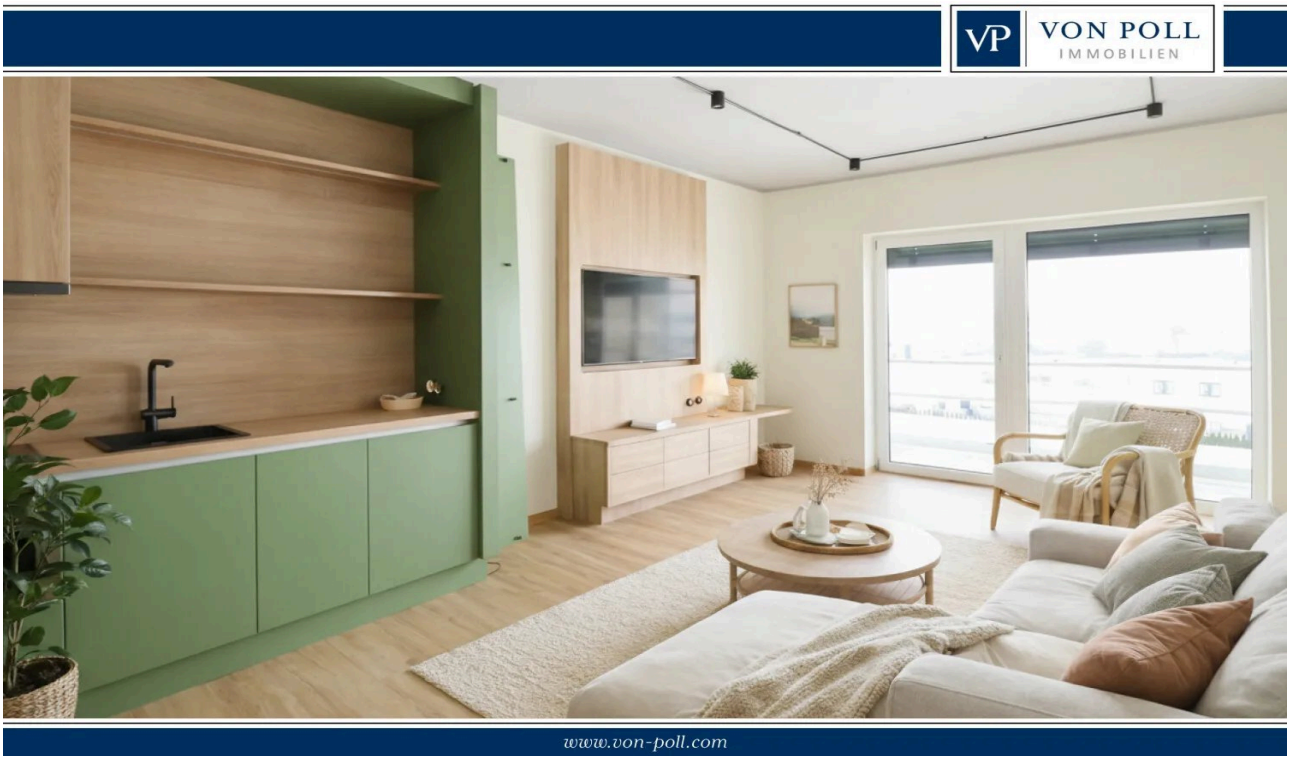
Dinkelsbühl

Exklusiver Neubau in gesuchter Lage Dinkelsbühl - 2 Zimmerwohnung

Objektnummer: 26208824



KAUFPREIS: 235.673 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 44.89 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26208824 - 91550 Dinkelsbühl

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

Objektnummer: 26208824 - 91550 Dinkelsbühl

Auf einen Blick

Objektnummer	26208824
Wohnfläche	ca. 44.89 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2026
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 29500 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	235.673 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208824 - 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: 26208824 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208824 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208824 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208824 - 91550 Dinkelsbühl

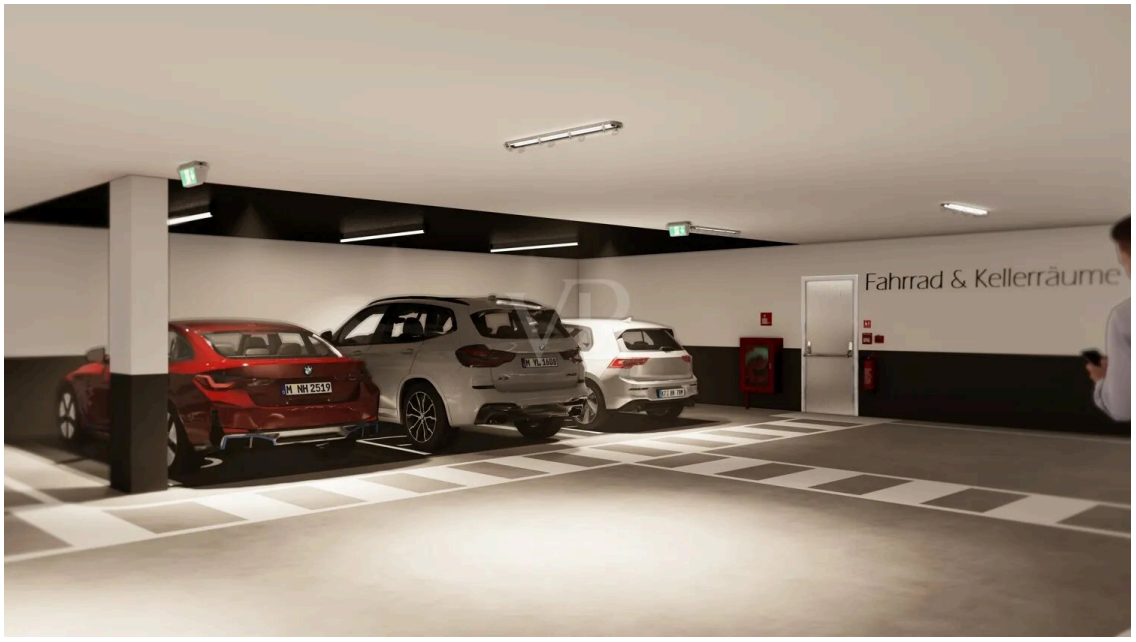
Die Immobilie





Objektnummer: 26208824 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie



Objektnummer: 26208824 - 91550 Dinkelsbühl

Ein erster Eindruck

Diese exklusive 2 Zimmer Wohnung in einem attraktiven Neubau in Dinkelsbühl bietet Ihnen auf ca. 44,89 m² Wohnfläche ein attraktives Zuhause. Das moderne Objekt befindet sich aktuell in der Bauphase "Haus in Bau" und wird voraussichtlich im Jahr 2026 fertiggestellt. Als Erstbezug überzeugt diese Wohnung durch zeitgemäßen Wohnkomfort, eine durchdachte Architektur und ein besonderes Wohnambiente. Diese Zwei-Zimmer-Wohnung eignet sich auch optimal als Kapitalanlage.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-Ess-Kochbereich mit ca. 25 m², der durch eine große Fensterfläche lichtdurchflutet ist und ein offenes, modernes Wohngefühl vermittelt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den 14,39 m² großen Balkon, der ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende bietet.

Das Schlafzimmer bietet viel Platz für individuelle Gestaltung und sorgt für eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Vom Schlafzimmer aus gelangen Sie ebenso auf den großzügigen Balkon.

Das Badezimmer ist mit einer bodentiefen Dusche, einer Toilette sowie mit einem großen Waschbecken ausgestattet.

Auch in technischer und energetischer Hinsicht erfüllt diese Wohnung höchste Ansprüche: Die effiziente Fernwärmeversorgung in Kombination mit Zentral- und Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme. Dreifach verglaste Fenster mit Aluminium-Außenrahmen und Kunststoff-Innenrahmen bieten exzellenten Wärme- und Schallschutz. Hochwertige Vinylböden runden die Ausstattung ab und unterstreichen den gehobenen Wohnstandard.

Die Tiefgaragenstellplätze gewährleisten komfortables sowie sicheres Parken. 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 Wohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine großzügige Außenfläche zu einem besonders attraktiven Gesamtpaket. Die gelungene Raumaufteilung, die nachhaltige Bauweise und die begehrte Lage in Dinkelsbühl machen dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit.

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

Objektnummer: 26208824 - 91550 Dinkelsbühl

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Zusammenfassung:
- Ca. 44,89 m² Wohnfläche
- Bodentiefe, begehbare Dusche
- Eigener Balkon
- Schlafzimmer mit direktem Zugang auf den Balkon
- Offener Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront und Zugang zum Balkon
- Einbauküche
- 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: 26208824 - 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: 26208824 - 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: 26208824 - 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