Dinkelsbühl

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf traumhaftem Grundstück in zentraler Wohnlage

Objektnummer: 26208889



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1235 m²

Objektnummer: 26208889 - 91550 Dinkelsbühl

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

Objektnummer: 26208889 - 91550 Dinkelsbühl

Auf einen Blick

Objektnummer	26208889
Wohnfläche	ca. 270 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208889 - 91550 Dinkelsbühl

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	20.07.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	162.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26208889 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208889 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208889 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208889 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208889 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208889 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208889 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208889 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208889 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie

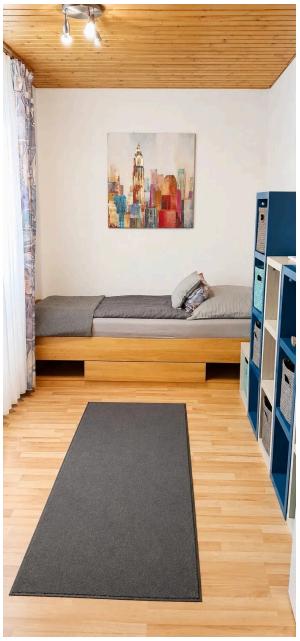




Objektnummer: 26208889 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208889 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208889 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie

Erdgeschoss



Gebäudeart: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Adresse: Karlsbaderstr. 11, 91550 Dinkelsbühl
Planinhalt: EG
Maßstab: M 1:100
Datum: 21.07.26
Firma:

Untergeschoss



Gebäudeart: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Adresse: Karlsbaderstr. 11, 91550 Dinkelsbühl
Planinhalt: EG
Maßstab: M 1:100
Datum: 21.07.26
Firma:

Objektnummer: 26208889 - 91550 Dinkelsbühl

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer außergewöhnlichen Immobilie, die großzügiges Wohnen, eine attraktive Wohnlage und ein weitläufiges Grundstück auf ideale Weise miteinander verbindet. Das gepflegte Wohnhaus befindet sich in einem beliebten, zentral gelegenen Wohngebiet und bietet mit seinem ca. 1.235 m² großen, liebevoll angelegten Grundstück viel Platz für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Trotz der ruhigen Wohnlage erreichen Sie die historische Altstadt in wenigen Gehminuten und profitieren somit von einer hervorragenden Kombination aus naturnahem Wohnen und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Das Wohnhaus verfügt über eine großzügige Hauptwohnung im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 225 m² sowie über eine separat zugängliche 2-Zimmer-Einliegerwohnung im Untergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 45 m². Die Einliegerwohnung ist langfristig vermietet und bietet eine attraktive zusätzliche Einnahmequelle oder die Möglichkeit, zukünftig Familienangehörige oder Gäste komfortabel unterzubringen.

Bereits beim Betreten der Hauptwohnung empfängt Sie ein großzügiger und offen gestalteter Eingangsbereich, der den hochwertigen und einladenden Charakter des Hauses unterstreicht. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl und verbindet die einzelnen Wohnbereiche harmonisch miteinander.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Esszimmer, das durch seine offene Gestaltung und den modernen wasserführenden Ofen eine besonders gemütliche Atmosphäre schafft. Große Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und eröffnen einen wunderschönen Blick auf das gepflegte Grundstück und die umliegende Umgebung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den weitläufigen Balkon, der zum Verweilen einlädt und ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden bietet.

Die offen gestaltete Küche schließt sich nahtlos an den Essbereich an und bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Kurze Wege und eine offene Raumgestaltung schaffen ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Abende.

Das angrenzende Wohnzimmer überzeugt ebenfalls durch seine großzügigen Raumverhältnisse und den direkten Zugang zum Balkon. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Ob entspannte Fernsehabende oder gesellige Zusammenkünfte – dieser Wohnbereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Zwei geräumige Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte

und Rückzugsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein funktional gestaltetes Badezimmer.

Ein besonderes Plus stellt die im Untergeschoss befindliche Einliegerwohnung dar. Mit einer Wohnfläche von ca. 45 m² verfügt sie über zwei gut geschnittene Zimmer, ein Badezimmer sowie eine eigene Terrasse mit direktem Zugang zum Garten. Durch die langfristige Vermietung bietet sie eine attraktive und verlässliche Mieteinnahme und erhöht gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit der Immobilie.

Das weitläufige Grundstück präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Die liebevoll angelegten Grünflächen schaffen eine angenehme Privatsphäre und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung. Ob Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder Tierfreunde – hier stehen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten offen. Die großzügigen Außenflächen laden zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein im Freien ein.

Auch technisch befindet sich die Immobilie auf einem sehr guten Stand, da sie über viele Jahre hinweg kontinuierlich modernisiert und instand gehalten wurde. Bereits im Jahr 2000 wurde ein Carport angebaut und damit zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten geschaffen. Im Jahr 2010 erhielt die untere Fassade einen Vollwärmeschutz, wodurch die energetische Qualität des Gebäudes verbessert wurde.

Ein weiterer Meilenstein war die Installation einer leistungsstarken Photovoltaikanlage mit 13 kW im Jahr 2010, die einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Energieversorgung leistet. Im Jahr 2014 wurde ein 600-Liter-Pufferspeicher installiert, der den Heizkreislauf des Kachelofens unterstützt und die vorhandene Heiztechnik sinnvoll ergänzt.

Im Rahmen weiterer umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen wurde im Jahr 2014 ein moderner wasserführender Ofen eingebaut. 2025 erfolgte die vollständige Erneuerung sämtlicher Heizungsverteiler im Heizungskeller. Ebenfalls erneuert wurden die Öltanks einschließlich der Ölleitungen; zusätzlich wurde der Tankraum umfassend saniert. Im Kellergeschoss sowie in der Einliegerwohnung wurden moderne Kunststofffenster eingebaut, die zu einer verbesserten Energieeffizienz und einem höheren Wohnkomfort beitragen. Darüber hinaus erhielten die Doppelgarage neue Garagentore.

Auch in den vergangenen Jahren wurde die Immobilie konsequent weiter modernisiert. Im Jahr 2026 wurde eine moderne Klingelanlage mit Kamerafunktion installiert und erhöht den Komfort sowie die Sicherheit durch eine zusätzliche Alarmanlage. Ergänzend wurde die oberste Geschossdecke gedämmt und damit ein weiterer Beitrag zur energetischen Optimierung des Hauses geleistet.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als außergewöhnliches Angebot für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf großzügige Wohnflächen, eine hochwertige Ausstattung, ein repräsentatives Grundstück sowie eine hervorragende Wohnlage legen. Die Kombination aus laufend modernisierter Gebäudetechnik, nachhaltigen Investitionen, einer vermieteten Einliegerwohnung und der Nähe zur Altstadt macht dieses Objekt sowohl für Familien als auch für Mehrgenerationenhaushalte oder

Kapitalanleger besonders attraktiv.

Hier erwartet Sie ein Zuhause mit viel Platz, einer angenehmen Wohnatmosphäre und zahlreichen Möglichkeiten, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen.

Objektnummer: 26208889 - 91550 Dinkelsbühl

Ausstattung und Details

Zusammengefasst einige Ausstattungsmerkmale der Immobilie:
- Großes, schön angelegtes Grundstück in zentralem Wohngebiet
- In wenigen Minuten zu Fuß in der Altstadt
- Grundstück mit einer Größe von 1235 m²
- Hauptwohnung im EG mit 225 m² Wohnfläche
- Vermietete 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit 45 m²
4 - Zimmer-Wohnung im EG:
- Toller, offener Eingangsbereich
- Großes Esszimmer mit wasserführendem Ofen und wunderschönem Blick mit Zugang zum großen Balkon
- Offene Küche
- Großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer
- Arbeitszimmer
- Partyraum
2 - Zimmer - Einliegerwohnung im UG:
- Ca. 45 m² Wohnfläche
- Langfristig vermietet
- Gartenhaus
Bisherige Sanierungen:
- Anbau Carport 2000
- Untere Fassade Vollwärmeschutz 2010
- 13 kW PV-Anlage im Jahr 2010
- 2014 Einbau eines Pufferspeichers für Heizkreislauf Kachelofen 600 Liter
- Wasserführender Ofen von 2014
- Leitungen der Heizung komplett erneuert
- Neue Öltanks, Ölleitungen und Tankraumsanierung im Jahr 2020
- Neue Kunststofffenster im KG und Einliegerwohnung von 2020
- Neue Tore der Doppelgarage 2014
- Neues hinteres Garagendach 2024
- Neue Heizungsverteiler im Heizungskeller (Wärmepumpen, Ausdehnungsgefäß, Fußbodenheizungsverteiler erneuert) 2025
- Klingelanlage mit Kamera 2026
- Erneuerung hinteres Garagendach 2024
Dies sind nur einige der Besonderheiten welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

Objektnummer: 26208889 - 91550 Dinkelsbühl

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet im östlichen Stadtbereich der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl. Die Lage verbindet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie gepflegten Mehrfamilienhäusern geprägte Nachbarschaft zeichnet sich durch eine hohe Wohnqualität, wenig Durchgangsverkehr und ein angenehmes Wohnklima aus.

Dinkelsbühl zählt zu den schönsten mittelalterlichen Städten Deutschlands und begeistert mit seiner vollständig erhaltenen Stadtmauer, den historischen Fachwerkhäusern und einem vielfältigen kulturellen Angebot. Die malerische Altstadt mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants, Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben ist von der Immobilie aus innerhalb weniger Minuten erreichbar. Neben dem attraktiven Stadtbild bietet Dinkelsbühl eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einem breiten Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken sowie öffentlichen und privaten Dienstleistern.

Familien profitieren von der Vielzahl an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in der Stadt und sind sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Pkw bequem erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Sportvereine, Freizeiteinrichtungen und kulturelle Veranstaltungen, die Dinkelsbühl als Wohnort besonders attraktiv machen.

Auch Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten. Die Umgebung bietet zahlreiche Spazier-, Rad- und Wanderwege sowie vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Grünanlagen, Spielplätze und Naherholungsgebiete befinden sich in der näheren Umgebung und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei. Die reizvolle Landschaft Mittelfrankens mit ihren Wäldern, Wiesen und Flusstälern lädt ganzjährig zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.
Die Verkehrsanbindung der Immobilie ist ausgezeichnet. Über die in wenigen Minuten erreichbare Bundesstraße B25 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Nördlingen, Feuchtwangen und Rothenburg ob der Tauber. Die nahegelegene Autobahn A7 (Anschlussstelle Dinkelsbühl/Fichtenau) ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit der Wirtschaftszentren Würzburg und Ulm sowie eine komfortable Anbindung an das überregionale Autobahnnetz. Über die A6 bestehen zudem schnelle Verbindungen in Richtung Nürnberg, Heilbronn und Mannheim. Die günstige Lage macht den Standort sowohl für Berufspendler als auch für Unternehmen besonders interessant.

Der öffentliche Personennahverkehr ist gut ausgebaut. Mehrere Buslinien verbinden die Wohnlage mit dem Stadtzentrum sowie den umliegenden Gemeinden. Die nächstgelegenen Bahnhöfe in Crailsheim, Dombühl und Ansbach bieten regelmäßige Regional- und Fernverkehrsanschlüsse und erweitern die Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug.

Die wirtschaftliche Stärke der Region sowie die Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern im Landkreis Ansbach und den angrenzenden Regionen tragen zusätzlich zur Attraktivität des Standorts bei. Gleichzeitig überzeugt Dinkelsbühl durch seine hohe Lebensqualität, ein ausgeprägtes Vereinsleben sowie ein breites Bildungs-, Freizeit- und Kulturangebot.

Insgesamt vereint die Lage der Immobilie die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfeldes mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer sehr guten regionalen sowie überregionalen Verkehrsanbindung. Die Karlsbader Straße 11 bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien, Berufspendler, Senioren und Kapitalanleger gleichermaßen und stellt einen langfristig attraktiven Wohnstandort mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial dar.

Objektnummer: 26208889 - 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: 26208889 - 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