Dinkelsbühl

*RESERVIERT * Gepflegtes Investment mit solider Rendite und zuverlässigen Mietern in gesuchter Lage!

Objektnummer: 26208894



KAUFPREIS: 139.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61.99 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26208894 - 91550 Dinkelsbühl

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

Objektnummer: 26208894 - 91550 Dinkelsbühl

Auf einen Blick

Objektnummer	26208894
Wohnfläche	ca. 61.99 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Garage, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	139.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208894 - 91550 Dinkelsbühl

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	17.03.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	147.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26208894 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie

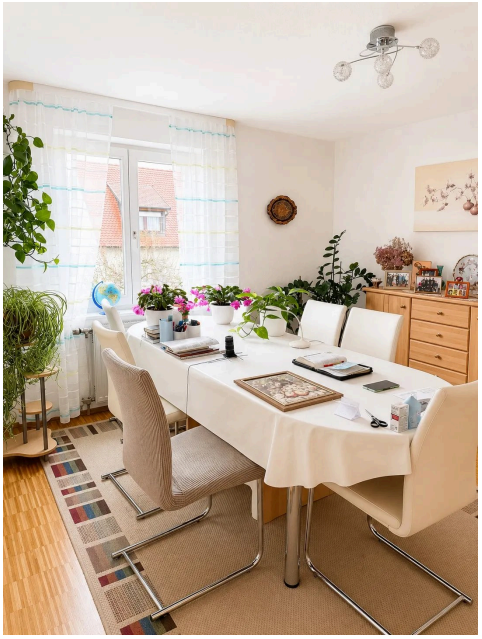




Objektnummer: 26208894 - 91550 Dinkelsbühl

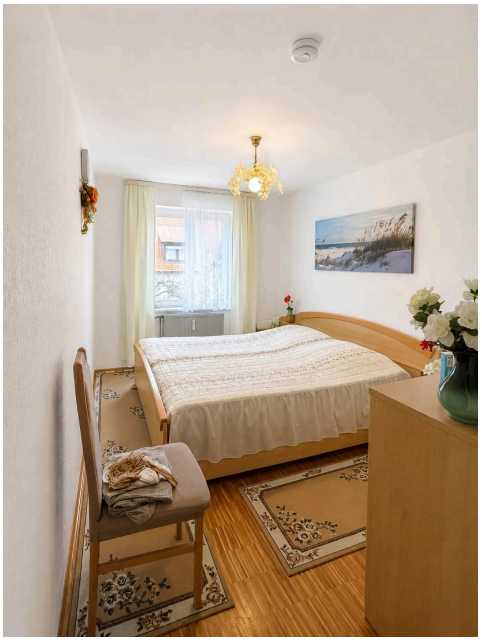
Die Immobilie





Objektnummer: 26208894 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208894 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie



Objektnummer: 26208894 - 91550 Dinkelsbühl

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26208894 - 91550 Dinkelsbühl

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 61,99 m² bietet Ihnen die Möglichkeit, in eine gefragte Wohnlage zu investieren. Das im Jahr 1962 errichtete Haus befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und wurde fortlaufend modernisiert, zuletzt im Jahr 2020. Die Immobilie ist derzeit vermietet und verspricht aufgrund ihrer Eigenschaften zuverlässige sowie gut kalkulierbare Mieteinnahmen und die Möglichkeit einer erhöhten Abschreibung durch ein Restwertgutachten.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Der durchdachte Grundriss sorgt für eine funktionale Raumverteilung, wodurch sich die Wohnfläche optimal ausnutzen lässt. Das Objekt bietet einen praktischen Eingangsbereich, von dem aus sämtliche Räume erschlossen werden können. Die Diele ist hell und bietet zusätzliche Stellfläche.

In der Küche erwartet Sie eine zeitlose Ausstattung mit Einbauküchenschränken in freundlichem Weiß sowie viel Stauraum für Küchenutensilien. Ein großes Fenster sorgt für Lichtverhältnisse und eine angenehme Atmosphäre beim Kochen, die Küche ist zudem mit einer Waschmaschine ausgestattet. Der Essbereich in der Küche bietet Platz für ein Frühstück oder kleine Mahlzeiten im Alltag.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, Waschbecken und Tageslichtfenster ausgestattet. Die fliesenbedeckten Wände im klassischen Stil unterstreichen die Funktionalität des Bades. Zudem bietet das Bad ausreichend Möglichkeiten für Stauraum und Ablageflächen.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der große, nach Süden ausgerichtete Balkon. Dieser ist teilweise verglast und überdacht, sodass er wetterunabhängig genutzt werden kann. Die Aussicht in den grünen Innenhof schafft eine angenehme, private Atmosphäre und bietet Raum zum Entspannen.

Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und durch bodentiefe Fenster lichtdurchflutet. Ein ansprechender Wohnzimmerschrank und direkter Zugang zum Balkon sorgen für ein angenehmes Raumgefühl. Die beiden Schlafzimmer sind ebenfalls freundlich geschnitten und verfügen jeweils über große Fenster, sodass sie als Schlaf- oder Arbeitszimmer flexibel genutzt werden können. Einer der Räume ist aktuell mit einem geräumigen Kleiderschrank und Einzelbett ausgestattet.

Das Gebäude wird zentral über eine Ölheizung beheizt, was für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Die Ausstattungsqualität entspricht einem normalen Standard. Der Zustand der Wohnung ist renovierungsbedürftig, was individuelle

Gestaltungsmöglichkeiten für den zukünftigen Eigentümer offenlässt.

In den vergangenen Jahren wurden diverse Modernisierungen am Objekt durchgeführt, wodurch die Substanz insgesamt einen gepflegten Eindruck vermittelt. Die attraktive Lage, das angenehme Wohnumfeld und das Potenzial für erhöhte Abschreibung machen diese Immobilie zu einer interessanten Option für Investoren.

Vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin, um sich einen eigenen Eindruck von den Möglichkeiten dieser Wohnung zu verschaffen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26208894 - 91550 Dinkelsbühl

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 62m² Wohnfläche
- Schöner, großer Südbalkon
- Drei Zimmer
- Durchdachter Grundriss
- Gepflegtes Gesamtbild
- Gesuchte Lage
- Erhöhte Abschreibung durch Restwertgutachten
- Solide Mieteinnahmen
- Diverse Modernisierungen in den vergangenen Jahren durchgeführt

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser rentablen Kapitalanlage mit zuverlässigem Mieter und erhöhter Abschreibung. Investieren Sie in sichere Werte und kalkulieren Sie mit stabilen und planbaren Einnahmen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

Objektnummer: 26208894 - 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: 26208894 - 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: 26208894 - 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