Dinkelsbühl

Moderne Dachgeschosswohnung mit traumhaftem Ausblick - rentabel vermietet!

Objektnummer: 26208898



KAUFPREIS: 105.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 38 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26208898 - 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: 26208898 - 91550 Dinkelsbühl

Auf einen Blick

Objektnummer	26208898
Wohnfläche	ca. 38 m²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Freiplatz, 8000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	105.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208898 - 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: 26208898 - 91550 Dinkelsbühl

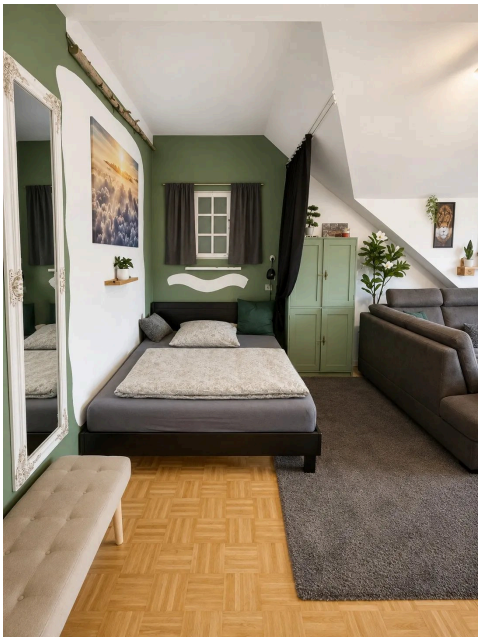
Die Immobilie





Objektnummer: 26208898 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208898 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie



Objektnummer: 26208898 - 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: 26208898 - 91550 Dinkelsbühl

Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Dachgeschosswohnung präsentiert sich als eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit stabilen Rahmenbedingungen und überzeugenden Ausstattungsmerkmalen. Sie befindet sich in einem im Jahr 1962 erbauten Mehrfamilienhaus, das sich durch ein gepflegtes Gesamtbild sowie durch diverse, in den letzten Jahren durchgeführte Modernisierungen auszeichnet. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2020 modernisiert und bietet daher eine solide Basis bei fortlaufendem Anpassungsbedarf, da sie sich derzeit in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet.

Mit einer Wohnfläche von ca. 38 m² verteilt sich das Raumangebot dieser Wohnung auf ein großzügig geschnittenes Zimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer. Der durchdachte Grundriss schafft eine effiziente Raumaufteilung und begünstigt sowohl die Nutzung als Singlewohnung als auch als Apartment für Pendler. Im Hauptwohnraum sind großzügige Fensterflächen mit Blick ins Grüne integriert, die für einen angenehmen Lichteinfall sorgen und den Raum freundlich wirken lassen. Die Zone zum Schlafen ist optisch durch Farbgestaltung und Möblierung vom Wohnbereich abgegrenzt, was zu einem harmonischen Gesamteindruck beiträgt.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem Tageslichtfenster, das sich in der Dachschräge befindet, ausgestattet. Hier bietet sich ein modern gefliestes Ambiente mit ausreichend Platz für eine Waschmaschine – ein Pluspunkt für zusätzlichen Komfort und Selbstständigkeit im Alltag. Die separate Küche verfügt über helle Einbauten und eine moderne Elektroausstattung, sodass hier auf kompaktem Raum alles geboten ist, was zum täglichen Kochen benötigt wird.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der große Südbalkon. Mit einem hochwertigen Holzbelag und einer stabilen Überdachung ausgestattet, eröffnet sich von hier aus ein weiter Blick über die Nachbarschaft und die umliegenden Dächer. Der Balkon bietet genügend Platz für eine Sitzgruppe und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Die technische Ausstattung umfasst eine zentral gesteuerte Ölheizung, wodurch auch in den Übergangszeiten eine zuverlässige und gleichmäßige Beheizung gewährleistet ist. Ein Stellplatz ist im Angebot enthalten und ermöglicht das bequeme Parken vor Ort. In der gefragten Lage profitieren Bewohner zudem von einer guten Anbindung und den Annehmlichkeiten der umliegenden Infrastruktur.

Weitere Vorteile ergeben sich durch ein vom Sachverständigen erstelltes Restwertgutachten, das eine erhöhte Abschreibung für Kapitalanleger ermöglicht. Die Wohnung ist aktuell vermietet und bietet solide Mieteinnahmen mit planbaren

Perspektiven.

Abschließend unterstreichen zahlreiche kleine Details, wie liebevoll integrierte Stauraumlösungen und ein einladender Zustand der Gemeinschaftsbereiche, das Gesamtpaket dieser Immobilie. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen vor Ort – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und beraten Sie gerne umfassend zu diesem Angebot.

Objektnummer: 26208898 - 91550 Dinkelsbühl

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 38m² Wohnfläche
- Schöner, großer Südbalkon
- Ein Zimmer, Küche, Bad
- Durchdachter Grundriss
- Gepflegtes Gesamtbild
- Gesuchte Lage
- Erhöhte Abschreibung durch Restwertgutachten
- Solide Mieteinnahmen
- Diverse Modernisierungen in den vergangenen Jahren durchgeführt
- Stellplatz

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: 26208898 - 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: 26208898 - 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: 26208898 - 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