Dinkelsbühl

Gewerbefläche mit Potenzial - hell, modern und repräsentativ

Objektnummer: 26208925



KAUFPREIS: 295.050 EUR • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26208925 - 91550 Dinkelsbühl

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

Objektnummer: 26208925 - 91550 Dinkelsbühl

Auf einen Blick

Objektnummer	26208925
Zimmer	1
Baujahr	2026

Kaufpreis	295.050 EUR
Einzelhandel	Ladenlokal
Gesamtfläche	ca. 59 m²
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 59.01 m²

Objektnummer: 26208925 - 91550 Dinkelsbühl

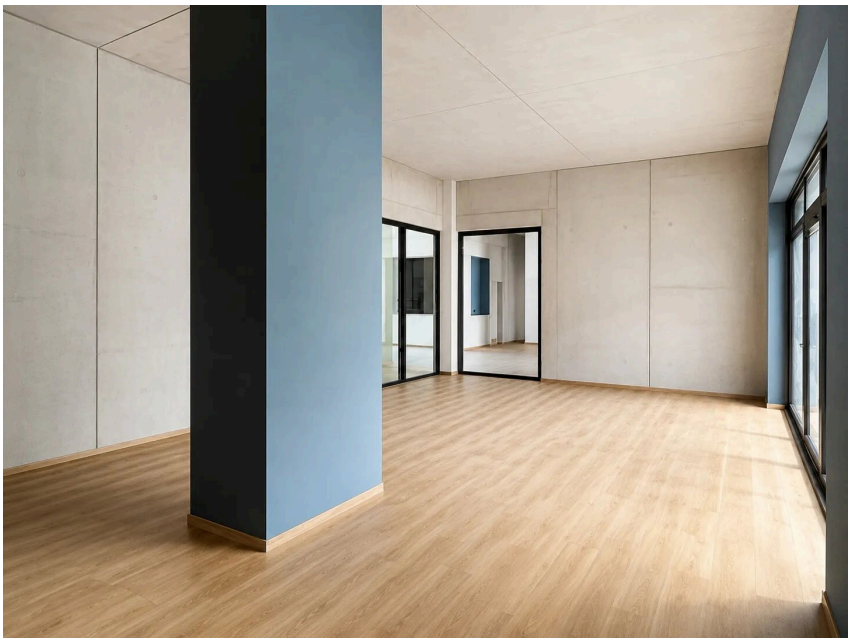
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	04.02.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	36.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 26208925 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208925 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26208925 - 91550 Dinkelsbühl

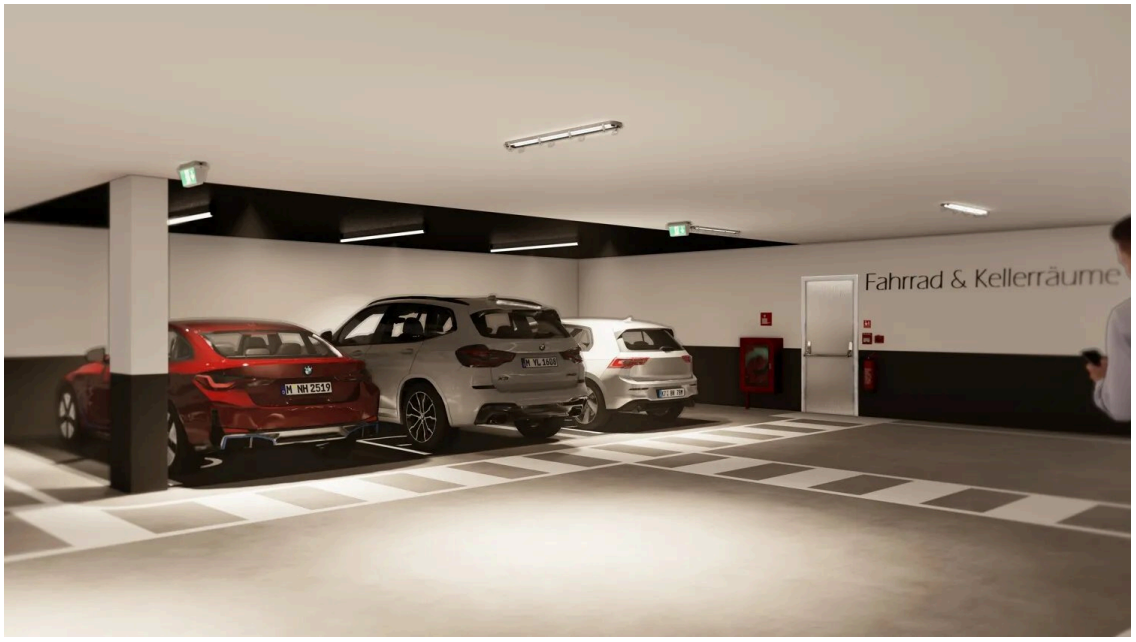
Die Immobilie





Objektnummer: 26208925 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie



Objektnummer: 26208925 - 91550 Dinkelsbühl

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Gewerbefläche im Erdgeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für ein stilles Gewerbe. Durch die bodentiefen Fenster präsentieren sich die Räumlichkeiten hell, offen und einladend und bieten ideale Voraussetzungen für ein modernes Nutzungskonzept.

Die Gewerbeeinheit ist Bestandteil eines Wohngebäudes mit über 70 Wohneinheiten. Gesucht wird daher insbesondere eine Nutzung, die sich gut in das bestehende Wohnumfeld integriert und idealerweise einen zusätzlichen Mehrwert für die Bewohner des Hauses bietet.

Vorstellbar sind beispielsweise Dienstleistungs-, Beratungs-, Gesundheits-, Büro- oder vergleichbare Konzepte mit geringem Publikumsverkehr und ohne störende Emissionen. Auch weitere individuelle Nutzungsideen sind – vorbehaltlich der jeweiligen Genehmigungsfähigkeit – denkbar.

Die Kombination aus Erdgeschosslage, großzügigen Fensterflächen und dem direkten Umfeld zahlreicher Wohneinheiten eröffnet interessante Möglichkeiten für Gewerbetreibende, die von einem wohnortnahen Standort und einem bereits vorhandenen potenziellen Kundenkreis profitieren möchten.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen
gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich persönlich von den vielen Vorteilen dieser Immobilie.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und beraten Sie individuell zu allen Details.

Objektnummer: 26208925 - 91550 Dinkelsbühl

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Zusammenfassung:
- ca. 59 m² Gewerbefläche
- Erdgeschosslage
- Helle, freundliche Büroflächen
- Bodentiefe Fenster
- Großzügiger Tageslichteinfall
- Repräsentative und moderne Raumwirkung
- Ideal für Büro-, Beratungs- oder Dienstleistungsnutzung
- Geeignet für stilles Gewerbe
- Eingebettet in ein Wohnensemble mit über 70 Wohneinheiten
- Potenzieller Kundenkreis direkt im Objekt
- Nutzung mit Mehrwert für die Bewohner besonders willkommen
- Gute Sichtbarkeit und unkomplizierter Zugang
- Vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten
- Nutzung vorbehaltlich behördlicher bzw. genehmigungsrechtlicher Zulässigkeit

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: 26208925 - 91550 Dinkelsbühl

Alles zum Standort

Dinkelsbühl besticht als charmantes regionales Mittelzentrum mit einer stabilen und soliden Infrastruktur, die eine verlässliche Basis für nachhaltige Immobilieninvestitionen bietet. Die Stadt zeichnet sich durch moderate Immobilienpreise im oberen Segment für Kleinstädte aus und profitiert von einer ausgewogenen demografischen Struktur, die eine konstante Nachfrage insbesondere aus lokalen Haushalten, Familien und Fachkräften gewährleistet. Die niedrige Kriminalitätsrate unterstreicht die Attraktivität des Standorts zusätzlich und sorgt für ein sicheres Umfeld mit hoher Lebensqualität. Die wirtschaftliche Basis ist geprägt von kleinen und mittleren Unternehmen sowie dem öffentlichen Dienst, eingebettet in die wirtschaftsstarke Region Bayern, was eine stabile Wertentwicklung der Immobilien begünstigt.

Die hervorragende Infrastruktur ermöglicht eine gute Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen und eine angenehme Lebensqualität. In fußläufiger Nähe finden sich vielfältige Freizeitmöglichkeiten, die von gepflegten Parks und Spielplätzen bis hin zu modernen Sportanlagen reichen – ideal, um die Lebensqualität der Bewohner nachhaltig zu steigern. Die kulturellen Angebote, darunter renommierte Veranstaltungsorte wie der Konzertsaal und das Kunstgewölbe, liegen nur etwa 14 Minuten zu Fuß entfernt und tragen zur Attraktivität des Standortes bei. Für die tägliche Versorgung stehen mehrere Supermärkte und Fachgeschäfte in einem Umkreis von etwa 13 bis 21 Minuten zu Fuß zur Verfügung, was die Nahversorgung sicherstellt.

Im Bereich Gesundheit überzeugt Dinkelsbühl mit einer soliden medizinischen Infrastruktur: Ärzte, Apotheken und eine Klinik sind innerhalb von maximal 18 Minuten zu Fuß erreichbar, was eine verlässliche medizinische Betreuung garantiert. Die Bildungslandschaft ist ebenfalls gut aufgestellt, mit mehreren Schulen und Kindertagesstätten in einem Umkreis von etwa 4 bis 16 Minuten zu Fuß, was die Standortqualität auch für Familien erhöht und somit die Nachfrage nach Immobilien langfristig stabil hält. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in etwa 9 bis 10 Minuten Fußweg gewährleistet, der Bahnhof Dinkelsbühl ist in rund 21 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet Anschluss an regionale Zugverbindungen.

Für Gewerbetreibende bietet Dinkelsbühl eine besonders attraktive Ausgangslage: Die Stadt verfügt über eine lebendige Wirtschaft mit einem starken Mittelstand und vielfältigen Branchen, die ideale Bedingungen für Geschäftsentwicklungen schaffen. Die zentrale Lage in der wirtschaftsstarken Region Bayern, kombiniert mit einer verlässlichen Infrastruktur und einer stabilen Kundennachfrage aus dem lokalen Umfeld, fördert nachhaltiges Wachstum und Investitionssicherheit. Die behutsame Stadtentwicklung ohne große Neubauprojekte sichert eine Angebotsknappheit, von der sowohl Gewerbeimmobilien als auch traditionelle Betriebe profitieren und somit

langfristige Wertsteigerungen begünstigen. Insgesamt präsentiert sich Dinkelsbühl als ein äußerst attraktiver Standort für konservative, wertbeständige Immobilieninvestitionen mit verlässlichem Wachstumspotenzial.

Objektnummer: 26208925 - 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: 26208925 - 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