Dinkelsbühl

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Südbalkon

Objektnummer: 26208986



KAUFPREIS: 105.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60.49 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26208986 - 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: 26208986 - 91550 Dinkelsbühl

Auf einen Blick

Objektnummer	26208986
Wohnfläche	ca. 60.49 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1962

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

Objektnummer: 26208986 - 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: 26208986 - 91550 Dinkelsbühl

Die Immobilie



Objektnummer: 26208986 - 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: 26208986 - 91550 Dinkelsbühl

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Wohnung mit ca. 60 m² Wohnfläche bietet Kapitalanlegern eine interessante Gelegenheit, in eine Immobilie mit langfristigem Vermietungspotenzial und individuellen Entwicklungsmöglichkeiten zu investieren.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1962 errichteten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung. Die vorhandenen Räumlichkeiten umfassen ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Dank der praktischen Grundrissgestaltung spricht die Immobilie unterschiedliche Mietergruppen an, darunter Singles, Paare und kleine Haushalte.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Südbalkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und die Attraktivität der Wohnung auf dem Mietmarkt erhöht. Die sonnige Ausrichtung schafft einen angenehmen Rückzugsort im Freien und stellt einen wertvollen Vorteil bei der langfristigen Vermietbarkeit dar.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und eröffnet Kapitalanlegern die Möglichkeit, durch gezielte Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen das Vermietungspotenzial der Immobilie weiter auszuschöpfen. Eine zeitgemäße Gestaltung der Wohnräume kann dazu beitragen, die Wohnung nachhaltig am Mietmarkt zu positionieren und ihren langfristigen Werterhalt zu unterstützen.

Das Mehrfamilienhaus präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, zuletzt im Jahr 2020. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizungsanlage.

Auch die attraktive Wohnlage bietet gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Die Kombination aus praktischer Raumaufteilung, Südbalkon und überschaubarer Wohnungsgröße macht die Immobilie für eine breite Zielgruppe potenzieller Mieter interessant.

Ein besonderer Vorteil für Kapitalanleger ergibt sich aus dem vorliegenden Restnutzungsdauergutachten. Dieses weist eine verkürzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes aus und eröffnet damit die Möglichkeit einer erhöhten jährlichen Abschreibung (AfA). Bei steuerlicher Anerkennung durch das Finanzamt kann sich hieraus ein attraktiver steuerlicher Vorteil ergeben, der die Wirtschaftlichkeit der Kapitalanlage zusätzlich positiv beeinflussen kann. Die tatsächliche Steuerersparnis hängt von den individuellen steuerlichen Verhältnissen des Käufers ab.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine interessante Kombination aus gepflegtem Gebäude, attraktivem Südbalkon und Entwicklungspotenzial.

Objektnummer: 26208986 - 91550 Dinkelsbühl

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 60m² Wohnfläche
- Schöner, großer Südbalkon
- Drei Zimmer
- Gepflegtes Gesamtbild
- Gesuchte Lage
- Erhöhte Abschreibung durch Restwertgutachten
- Diverse Modernisierungen in den vergangenen Jahren durchgeführt
- Sanierungsgebiet

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: 26208986 - 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: 26208986 - 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: 26208986 - 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