

Dinkelsbühl

# Mehrfamilienhaus mit großem Grundstück in Ruhiger-Wohnlage

Objektnummer: 26208856



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 321,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 30 • GRUNDSTÜCK: 1.526 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26208856 - 91550 Dinkelsbühl**

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

Objektnummer: 26208856 - 91550 Dinkelsbühl

## Auf einen Blick

Objektnummer	26208856	Kaufpreis	1.100.000 EUR
Wohnfläche	ca. 321,7 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	30		
Schlafzimmer	22		
Badezimmer	7		
Baujahr	1984	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 295 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208856 - 91550 Dinkelsbühl

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	23.04.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	134.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26208856 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208856 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208856 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208856 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208856 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208856 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208856 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208856 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208856 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208856 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208856 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208856 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



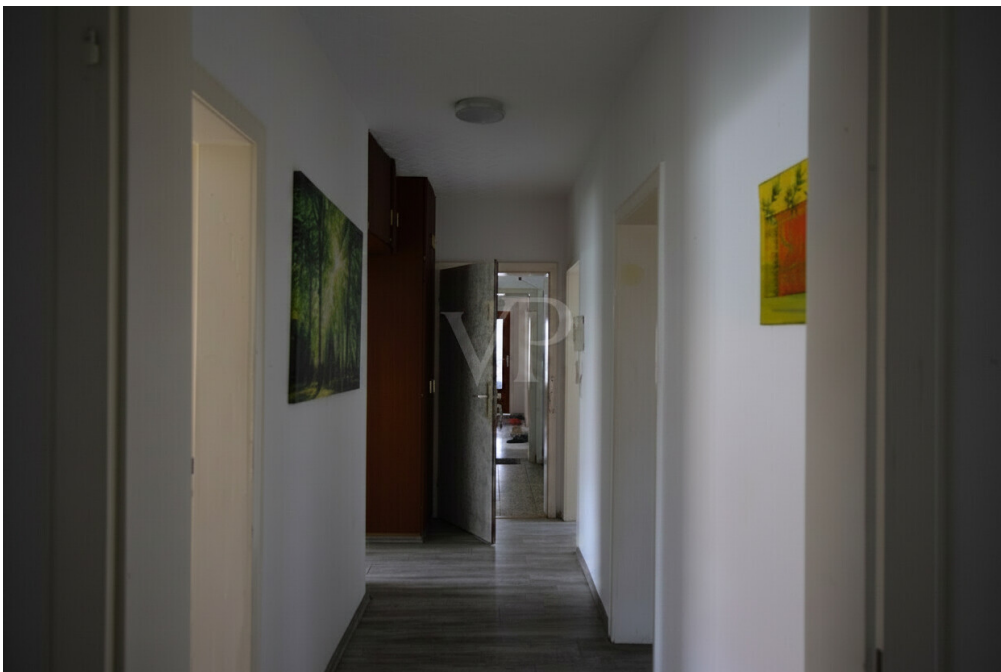
Objektnummer: 26208856 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208856 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



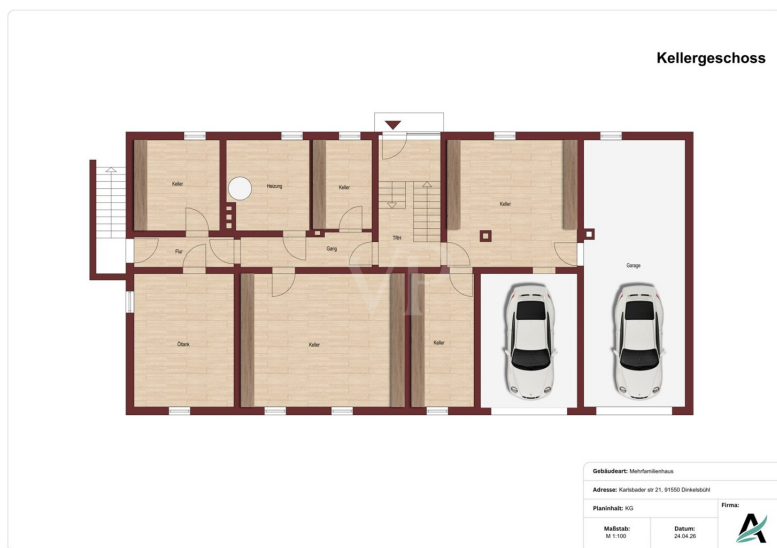
Objektnummer: 26208856 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208856 - 91550 Dinkelsbühl

## Grundrisse



## Obergeschoss



Gebäudeart: Mehrfamilienhaus	
Adresse: Kurzböden 21, 91550 Dinkelsbühl	
Planinhalt: OG	Firma:
Maßstab: 1:100	Datum: 24.04.20
	

## Dachgeschoss



Gebäudeart: Mehrfamilienhaus	
Adresse: Kurzböden 21, 91550 Dinkelsbühl	
Planinhalt: DG	Firma:
Maßstab: 1:100	Datum: 24.04.20
	

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: 26208856 - 91550 Dinkelsbühl**

## Ein erster Eindruck

Die im Jahr 1984 errichtete Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen und gefragten Wohngegend mit einer Fläche von ca. 1.526 m<sup>2</sup> und bietet ein vielseitig nutzbares Raumangebot mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 321,7 m<sup>2</sup> sowie einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 295,13 m<sup>2</sup> eignet sich das Objekt sowohl für größere Familien als auch für individuelle Nutzungskonzepte.

Die Raumaufteilung überzeugt durch ihre Großzügigkeit und Funktionalität. Helle Wohnbereiche schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten ausreichend Platz für verschiedenste Einrichtungsvarianten. Die vorhandenen Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat sorgen für eine pflegeleichte und zugleich wohnliche Ausstattung.

Die Immobilie ist mit einer Öl-Zentralheizung ausgestattet. Die Fenster verfügen über eine zwei- sowie teilweise dreifache Verglasung und tragen zu einem soliden Wärmeschutz sowie einem angenehmen Wohnkomfort bei.

Ein besonderes Highlight stellen die Außenbereiche dar: Zwei Balkone bieten zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten im Freien. Von hier aus blickt man direkt in den weitläufigen Gartenbereich, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

**Objektnummer: 26208856 - 91550 Dinkelsbühl**

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights:

- Baujahr: 1984
- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.526 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 321,7 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 295,13 m<sup>2</sup>
- Öl-Zentralheizung
- Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat
- Fenster mit 2-fach- und 3-fach-Verglasung
- Zwei Balkone
- elektrische Garagentore
- Weitläufiger Gartenbereich

Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie.

**Objektnummer: 26208856 - 91550 Dinkelsbühl**

## Alles zum Standort

Dinkelsbühl ist eine Große Kreisstadt im Landkreis Ansbach in Mittelfranken und liegt an der Wörnitz im Südosten der Frankenhöhe nahe der Grenze zu Baden-Württemberg.

Die ehemalige Reichsstadt ist aufgrund des außergewöhnlich gut erhaltenen spätmittelalterlichen Stadtbildes ein bedeutender Tourismusort an der Romantischen Straße. Der Focus bezeichnete Dinkelsbühl als die „schönste Altstadt Deutschlands“, ein Slogan, mit dem die Stadt ihren Tourismus bewirbt.

Noch heute wirkt die Altstadt sehr geschützt und geborgen in der Flussaue der Wörnitz, was in Form des Mottos Romantik an Wasser und Wiesen symbolhaften Charakter für die Stadt bekam. So entsteht eine besondere Atmosphäre, die man andernorts vergeblich sucht. Tatsächlich ist Dinkelsbühl mit dem einmalig erhaltenen historischen Stadtbild ein Ort, der nicht nur für Touristen attraktiv ist, sondern in dem man auch gerne lebt.

Die schönste Altstadt Deutschlands mit Ihren 12.770 Einwohnern bietet Ihnen alles, was Sie zum täglichen Leben brauchen. So erreichen Sie fußläufig Ärzte, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten oder auch den Altstadt kern. An den Fernverkehr und die Städte Nürnberg, Aalen, Heilbronn oder auch Ansbach haben Sie optimalen Anschluss über die B25, sowie die A6 und A7 welche Sie am Autobahnkreuz Feuchtwangen/Crailsheim nach kurzer Fahrtzeit erreichen.

**Objektnummer: 26208856 - 91550 Dinkelsbühl**

## Weitere Informationen

**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: 26208856 - 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](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)