

Dinkelsbühl

# Attraktive Kapitalanlage: 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in gefragter Lag

Objektnummer: 26208893



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

**KAUFPREIS: 118.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49,62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26208893 - 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: 26208893 - 91550 Dinkelsbühl**

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 26208893                 |
| Wohnfläche   | ca. 49,62 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                        |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1962                     |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 118.000 EUR                                                                        |
| Wohnung                       | Etagenwohnung                                                                      |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2020                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Ausstattung                   | Einbauküche, Balkon                                                                |

**Objektnummer: 26208893 - 91550 Dinkelsbühl**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 17.03.2036 |
| Befuerung                  | Öl         |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Endenergie-verbrauch        | 147.40 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1962           |

Objektnummer: 26208893 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie





Objektnummer: 26208893 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208893 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie





Objektnummer: 26208893 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie





Objektnummer: 26208893 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208893 - 91550 Dinkelsbühl

## Grundrisse



Alle Angaben ohne Gewähr

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: 26208893 - 91550 Dinkelsbühl**

## Ein erster Eindruck

Diese Wohneinheit präsentiert sich mit einer Wohnfläche von etwa 49,62 m<sup>2</sup> und bietet insgesamt zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1962 fertiggestellten Mehrfamilienhauses und stellt eine attraktive Möglichkeit für Anleger dar, die Wert auf stabile und planbare Mieteinnahmen legen.

Das Gebäude wurde im Laufe der Jahre regelmäßig modernisiert, zuletzt im Jahr 2020. Hierdurch wurden stetig Verbesserungen am Objekt vorgenommen, ohne den ursprünglichen Charme des Hauses zu verlieren. Der Zustand der Wohnung ist renovierungsbedürftig, was Ihnen als zukünftiger Eigentümer den Freiraum lässt, individuelle Vorstellungen und eigene Ideen umzusetzen. Damit bietet sich die Möglichkeit, mit überschaubarem Aufwand ein ansprechendes Wohnumfeld zu schaffen.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählt ein großzügiger Südbalkon, der sonnige Stunden im Freien ermöglicht und sich ideal für entspannte Pausen anbietet. Das Gesamtbild der Immobilie wirkt gepflegt und spricht sowohl Eigennutzer als auch Investoren an. Die Lage der Wohnung ist besonders gefragt, was nicht zuletzt zu einer nachhaltigen Vermietbarkeit beiträgt.

Die solide Mieteinnahme wird durch einen zuverlässigen Mieter untermauert. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit der erhöhten Abschreibung, die durch ein Restwertgutachten ermöglicht wird. Damit können steuerliche Vorteile realisiert werden, was das Objekt für Kapital orientierte Käufer zusätzlich interessant macht.

Die Wohnung wird zentral über eine Ölheizung versorgt, welche für angenehme Temperaturen und ein behagliches Wohnklima sorgt. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, wobei bereits zahlreiche Modernisierungen erfolgt sind, was den Werterhalt der Immobilie auf lange Sicht sicherstellt.



**Objektnummer: 26208893 - 91550 Dinkelsbühl**

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 50m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Schöner, großer Südbalkon
- Zwei Zimmer
- 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: 26208893 - 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: 26208893 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26208893 - 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)**