

Dinkelsbühl

# Hochwertiger Neubau in gesuchter Lage Dinkelsbühls! 3-Zimmer Etagenwohnung mit Einbauküche

Objektnummer: 26208825



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

**KAUFPREIS: 349.283 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66,53 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26208825 - 91550 Dinkelsbühl**

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

**Objektnummer: 26208825 - 91550 Dinkelsbühl**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26208825</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>349.283 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 66,53 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>Erstbezug</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2026</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage, 40000 EUR (Verkauf)</b>		

Objektnummer: 26208825 - 91550 Dinkelsbühl

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	36.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.02.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 26208825 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



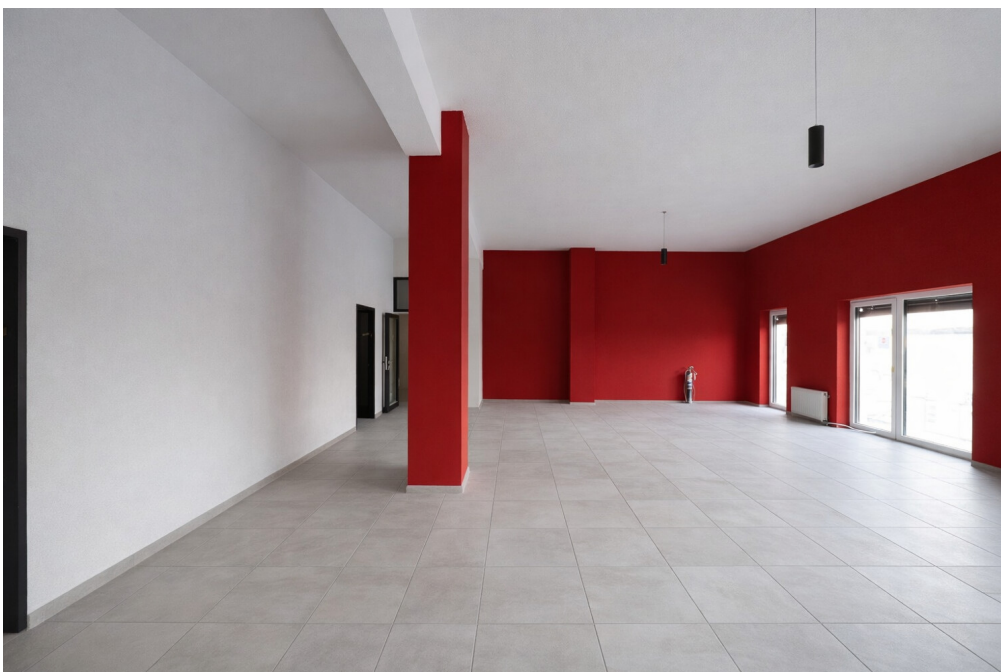
Objektnummer: 26208825 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208825 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208825 - 91550 Dinkelsbühl

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26208825 - 91550 Dinkelsbühl**

## Ein erster Eindruck

Diese hochwertige Neubauwohnung bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 66,53 m<sup>2</sup> und insgesamt drei Zimmern ein attraktives Zuhause in Dinkelsbühl. Das moderne Objekt befindet sich aktuell in der Bauphase „Haus im Bau“ und wird voraussichtlich im Jahr 2026 fertiggestellt. Es handelt sich hierbei um eine Etagenwohnung, die durch ihren Erstbezug besonders ansprechend ist.

Die gelungene Raumaufteilung umfasst ein großzügiges Wohn- und Schlafzimmer mit ca. 31 m<sup>2</sup>, das durch eine große Fensterfront sehr viel Tageslicht erhält und direkten Zugang zum Balkon bietet. Zusätzlich steht Ihnen ein separates Schlafzimmer mit eigenem Zugang zum Balkon zur Verfügung, sowie ein Kinderzimmer, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Das Badezimmer ist mit einer bodentiefen, begehbaren Dusche ausgestattet und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die exklusive Einbauküche, die bereits im Preis inbegriffen ist und mit sämtlichen Elektrogeräten ausgestattet wird. Damit können Sie nach Übergabe direkt einziehen und mit dem Kochen beginnen. Ausgedehnte Sonnenstunden genießen Sie auf Ihrer eigenen Sonnenterrasse, die Ihnen einen angenehmen Außenbereich bietet.

Auch technisch und energetisch erfüllt die Wohnung aktuelle Ansprüche: Die effiziente Fernwärmeheizung in Kombination mit einer modernen Zentral- sowie Fußbodenheizung sorgt an kalten Tagen für wohlige Temperaturen. Dreifach verglaste Fenster mit Außenrahmen aus Aluminium und Innenrahmen aus Kunststoff bieten optimalen Wärme- und Schallschutz. Hochwertige Vinylböden komplettieren das Gesamtbild der Ausstattung und unterstreichen die Ausführungsqualität, die der Einstufung als „gehoben“ entspricht.

Ein weiteres Plus stellen die Tiefgaragenstellplätze dar, welche Ihnen bequemes und sicheres Parken ermöglichen. Die Wohnung wird nach KfW 40+ Bauweise errichtet, sodass Sie auch von niedrigem Energieverbrauch profitieren können. Darüber hinaus ermöglicht die 5 % degressive AfA auf den Gebäudeteil steuerliche Vorteile, falls dies für Sie von Relevanz ist.

Mit all diesen Besonderheiten bietet diese Neubauwohnung nicht nur eine moderne und komfortable Wohnsituation, sondern auch ein Umfeld, das zukünftigen Bewohnern zahlreiche Vorzüge gewährleistet. Die Kombination aus durchdachter Raumgestaltung, hochwertiger Ausstattung und nachhaltiger Bauweise macht dieses Angebot in gesuchter Lage von Dinkelsbühl besonders attraktiv.

**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: 26208825 - 91550 Dinkelsbühl**

## **Ausstattung und Details**

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Zusammenfassung:

- Ca. 66,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Hochwertige Einbauküche samt Elektrogeräten
- Bodentiefe, begehbare Dusche
- Eigene Sonnenterrasse
- Ein großes Wohn- Esszimmer mit ca. 31m<sup>2</sup> und großer Fensterfront mit direktem Zugang auf den Balkon
- Schlafzimmer mit Balkonzugang
- Kinderzimmer
- Effiziente Fernwärmeheizung
- 3-fach verglaste Fenster Außen Alu, innen Kunststoff
- Hochwertige Vinylböden
- Erstbezug
- Tiefgaragenstellplatz
- Hochwertiger Neubau in KfW 40+ Bauweise
- 5% degressive AfA auf die Gebäudeteil

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: 26208825 - 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 Investitions Umgebung, 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: 26208825 - 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: 26208825 - 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](http://www.von-poll.com)**