

Dinkelsbühl

# Hochwertiger Neubau in bester Lage in Dinkelsbühl - Penthouse

*Número de propiedad: 26208818*



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.663.970 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 302,54 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5**

**Número de propiedad: 26208818 - 91550 Dinkelsbühl**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26208818 - 91550 Dinkelsbühl

## De un vistazo

Número de propiedad	26208818
Superficie habitable	ca. 302,54 m <sup>2</sup>
Habitaciones	5
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	2026
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 40000 EUR (Venta)

Precio de compra	1.663.970 EUR
Piso	Ático
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados

Número de propiedad: 26208818 - 91550 Dinkelsbühl

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	36.80 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	04.02.2036	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	2024

Número de propiedad: 26208818 - 91550 Dinkelsbühl

## La propiedad



Número de propiedad: 26208818 - 91550 Dinkelsbühl

## La propiedad



Número de propiedad: 26208818 - 91550 Dinkelsbühl

## La propiedad



Número de propiedad: 26208818 - 91550 Dinkelsbühl

## La propiedad



**Número de propiedad: 26208818 - 91550 Dinkelsbühl**

## Una primera impresión

Diese exklusive 5-Zimmer-Penthousewohnung in einem attraktiven Neubau in Dinkelsbühl bietet Ihnen auf ca. 302,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein außergewöhnliches Zuhause mit viel Raum für individuelle Lebenskonzepte. Das moderne Objekt befindet sich aktuell in der Bauphase „Haus in Bau“ und wird voraussichtlich im Jahr 2026 fertiggestellt. Als Erstbezug vereint diese Wohnung zeitgemäßen Wohnkomfort, eine repräsentative Architektur und ein besonderes Wohnambiente auf höchstem Niveau.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-Ess-Kochbereich, der durch bodentiefe Fensterflächen lichtdurchflutet wird und ein offenes, modernes Wohngefühl vermittelt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die beeindruckende Dachterrasse, die ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien, stilvolle Dinnerabende oder einen privaten Rückzugsort über den Dächern der Stadt bietet.

Das Masterschlafzimmer überzeugt mit großzügigem Schnitt und einem direkten Zugang zum hochwertig ausgestatteten En-Suite-Badezimmer mit Badewanne, bodentiefer, begehrter Dusche sowie modernen Sanitärobjekten. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein zusätzliches, flexibel nutzbares Zimmer kann beispielsweise als Homeoffice oder Hobbyraum gestaltet werden.

Neben dem Masterbad steht Ihnen ein weiteres, stilvoll ausgestattetes Badezimmer mit Dusche zur Verfügung. Ein separates Gäste-WC.

Auch technisch und energetisch erfüllt diese Penthousewohnung höchste Ansprüche: Die effiziente Fernwärmeversorgung in Kombination mit Zentral- und Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Dreifach verglaste Fenster mit Aluminium-Außenrahmen und Kunststoff-Innenrahmen gewährleisten hervorragenden Wärme- und Schallschutz. Elektrische Rollläden bzw. Raffstores sowie hochwertige Bodenbeläge – wahlweise Parkett oder Design-Vinyl – unterstreichen den gehobenen Wohnstandard.

Ein Aufzug bringt Sie komfortabel direkt in die Penthouse-Etage. Die Wohnung wird in KfW-40+-Bauweise errichtet und steht damit für nachhaltiges, energieeffizientes Wohnen mit dauerhaft niedrigen Nebenkosten. Zusätzlich kann die 5 % degressive AfA auf den Gebäudeteil interessante steuerliche Vorteile bieten.

Diese Penthousewohnung vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine außergewöhnliche Außenfläche zu einem exklusiven Gesamtpaket. Die durchdachte

**Raumaufteilung, die nachhaltige Bauweise und die begehrte Lage in Dinkelsbühl machen dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.**

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Beratungsgesprächs stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Número de propiedad: 26208818 - 91550 Dinkelsbühl**

## **Detalles de los servicios**

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Zusammenfassung:

- Ca. 302,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Optional möglich: Hochwertige Einbauküche samt Elektrogeräten
- Badezimmer mit Badewanne und bodentiefer, begehbare Dusche
- 2 Weitere Badezimmer mit bodentiefer, begehbare Dusche
- Eigener Balkon
- Ein großes Schlafzimmer mit ca. 23 m<sup>2</sup> und großer Fensterfront mit direktem Zugang auf den Balkon
- Offener Wohn- und Essbereich mit ca. 70 m<sup>2</sup> mit Küche und großer Fensterfront mit Zugang zum Balkon
- 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 Gebäudeteile

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!

**Número de propiedad: 26208818 - 91550 Dinkelsbühl**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 26208818 - 91550 Dinkelsbühl**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26208818 - 91550 Dinkelsbühl**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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