

Dinkelsbühl

Modern renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Südbalkon

CODE DU BIEN: 26208931



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 175.421 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 60,49 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26208931 - 91550 Dinkelsbühl

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26208931 - 91550 Dinkelsbühl

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26208931
Surface habitable	ca. 60,49 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1962

Prix d'achat	175.421 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26208931 - 91550 Dinkelsbühl

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	17.03.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	147.40 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 26208931 - 91550 Dinkelsbühl

La propriété



CODE DU BIEN: 26208931 - 91550 Dinkelsbühl

La propriété



CODE DU BIEN: 26208931 - 91550 Dinkelsbühl

La propriété



CODE DU BIEN: 26208931 - 91550 Dinkelsbühl

La propriété



CODE DU BIEN: 26208931 - 91550 Dinkelsbühl

La propriété



CODE DU BIEN: 26208931 - 91550 Dinkelsbühl

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26208931 - 91550 Dinkelsbühl

Une première impression

Diese attraktive Drei-Zimmer-Wohnung mit ca. 60,49 m² Wohnfläche bietet ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf einen durchdachten Grundriss, eine gepflegte Ausstattung und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Die Wohnung wurde im Jahr 2018 vollständig renoviert. Dabei wurden unter anderem das Badezimmer, die Böden und die Küche erneuert. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet eine praktische Grundlage für den Alltag.

Ein besonderes Highlight ist der schöne, großzügige Südbalkon, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Die drei Zimmer lassen sich flexibel als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen und bieten damit vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen.

Abgerundet wird das Angebot durch die gesuchte Lage sowie ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum schafft.

Ob als erstes Eigenheim, für Paare oder für eine kleine Familie – diese Wohnung vereint Wohnkomfort und eine attraktive Raumaufteilung.

Das Gebäude wird zentral über eine Ölheizung beheizt, was für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Die Ausstattungsqualität entspricht einem normalen Standard. Der Zustand der Wohnung ist renovierungsbedürftig, was individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für den zukünftigen Eigentümer offenlässt.

In den vergangenen Jahren wurden diverse Modernisierungen am Objekt durchgeführt, wodurch die Substanz insgesamt einen gepflegten Eindruck vermittelt. Die attraktive Lage, das angenehme Wohnumfeld und das Potenzial für erhöhte Abschreibung machen diese Immobilie zu einer interessanten Option für Investoren.

Vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin, um sich einen eigenen Eindruck von den Möglichkeiten dieser Wohnung zu verschaffen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

CODE DU BIEN: 26208931 - 91550 Dinkelsbühl

Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 60,49m² Wohnfläche
- Schöner, großer Südbalkon
- Drei Zimmer
- Durchdachter Grundriss
- 2018 Vollständig renoviert (Badezimmer, Böden, Küche, usw.)
- Gesuchte Lage
- Einbauküche vorhanden
- Kellerabteil

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser schönen 3-Zimmer Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

CODE DU BIEN: 26208931 - 91550 Dinkelsbühl

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26208931 - 91550 Dinkelsbühl

Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26208931 - 91550 Dinkelsbühl

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com