

**Dinkelsbühl**

## **Gute Lage, gute Rendite, erhöhte AfA - hier vermieten Sie rentabel**

*Número da propriedade: 26208891*



**PREÇO DE COMPRA: 115.000 EUR • ÁREA: ca. 49,62 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26208891 - 91550 Dinkelsbühl**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26208891 - 91550 Dinkelsbühl

## Numa vista geral

|                       |                          |                             |                                                                           |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 26208891                 | Preço de compra             | 115.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 49,62 m <sup>2</sup> | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 2                        |                             |                                                                           |
| Quartos               | 1                        |                             |                                                                           |
| Casas de banho        | 1                        | Modernização / Reciclagem   | 2020                                                                      |
| Ano de construção     | 1962                     | Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
|                       |                          | Móveis                      | Cozinha embutida, Varanda                                                 |

Número da propriedade: 26208891 - 91550 Dinkelsbühl

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo       | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Certificado Energético válido até | 17.03.2036 | Consumo final de energia                                 | 147.40 kWh/m²a                    |
| Aquecimento                       | Petróleo   | Classificação energética                                 | E                                 |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1962                              |

Número da propriedade: 26208891 - 91550 Dinkelsbühl

## O imóvel



Número da propriedade: 26208891 - 91550 Dinkelsbühl

## O imóvel



Número da propriedade: 26208891 - 91550 Dinkelsbühl

## O imóvel



Número da propriedade: 26208891 - 91550 Dinkelsbühl

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26208891 - 91550 Dinkelsbühl**

## Uma primeira impressão

Diese Wohneinheit präsentiert sich mit einer Wohnfläche von etwa 49,62 m<sup>2</sup> und bietet insgesamt drei Zimmer, darunter zwei 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.

**Número da propriedade: 26208891 - 91550 Dinkelsbühl**

## Detalhes do equipamento

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.

**Número da propriedade: 26208891 - 91550 Dinkelsbühl**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26208891 - 91550 Dinkelsbühl**

## Outras informações

**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 da propriedade: 26208891 - 91550 Dinkelsbühl**

## Pessoa de contacto

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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