



## 91550 Dinkelsbühl

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten - viel Potenzial für Ihre Wohnideen in Dinkelsbühl



**306.000 €**

Kaufpreis

**118 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1128 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Jenifer Lasocka

Tel.: 004991124777500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.co](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.co)  
m

### Flächen & Zimmer

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche        | 118 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche | 1.128 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 5                    |
| Terrassen         | 1                    |
| Stellplätze       | 1                    |

### Zustand

|               |                |
|---------------|----------------|
| Baujahr       | 1954           |
| Verkaufstatus | offen          |
| Zustand       | renovierungsbe |

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 306.000 €    |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Art                  | Bedarf       |
| gültig bis           | 17.08.2036   |
| Baujahr (Haus)       | 1954         |
| Primär-Energieträger | ERDGAS_LEICH |
| Wertklasse           | H            |
| Gebäudeart           | Wohngebäude  |
| Endenergiebedarf     | 341.50       |



## Ausstattung

### Allgemein

Wintergarten ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Wintergarten
- Terrasse
- Tageslichtbad
- Gaszentralheizung
- Einzelgarage
- großzügiger, idyllischer Garten



## Beschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1954 bietet die ideale Grundlage für alle, die ein Zuhause mit Charakter suchen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten. Die Immobilie überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem gemütlichen Wohnambiente und einem großzügigen, idyllischen Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet das Wohnzimmer mit Kachelofen, das für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Von hier aus gelangen Sie sowohl in den Wintergarten als auch auf die Terrasse und in den liebevoll eingewachsenen Garten – ein schöner Rückzugsort mit viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen drei flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Ein separates WC ergänzt diese Etage. Zusätzliche Abstellfläche bietet der Spitzboden.

Das Kellergeschoss verfügt neben dem Heizungsraum und der Waschküche über zwei weitere Kellerräume, die vielseitig als Lager-, Hobby- oder Werkstatt Räume genutzt werden können.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit viel Potenzial für eine zeitgemäße Neugestaltung. Im Laufe der Jahre wurden bereits vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. So entstand 1991 ein Anbau. Zudem wurden Mitte bis Ende der 1990er-Jahre unter anderem die Heizungsanlage sowie die Fenster erneuert.

Dieses Haus bietet die perfekte Grundlage für alle, die den Charme einer Bestandsimmobilie schätzen und mit Ideen, Kreativität und handwerklichem Geschick ein Zuhause mit ganz persönlichem Charakter schaffen möchten.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Dinkelsbühl, einer historisch geprägten Stadt in Mittelfranken, die für ihre hervorragend erhaltene Altstadt und hohe Lebensqualität bekannt ist. Die Lage verbindet ein gewachsenes Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie gastronomische Angebote sind in Dinkelsbühl bequem verfügbar. Ebenso bieten Freizeit- und Erholungsflächen in der Umgebung vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Aktivitäten im Grünen. Die Anbindung an das regionale Straßennetz ermöglicht zudem eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte, was den Standort auch für Berufspendler attraktiv macht.

Insgesamt handelt es sich um eine angenehme Wohnlage, die Familienfreundlichkeit und eine solide Infrastruktur in einem attraktiven Umfeld vereint.

## Sonstige Angaben

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 SIW-Immobilienexperten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-2477 7500 oder [zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)





























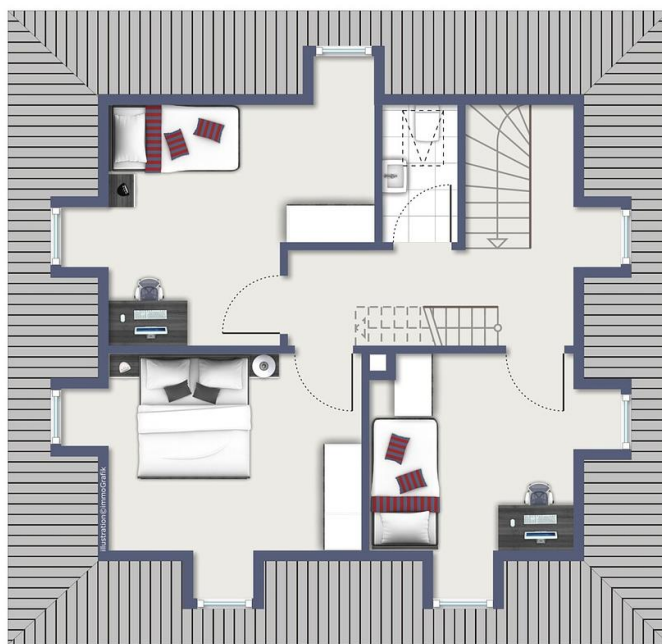








Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Energiebedarf

Energiebedarf  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

