



91550 Dinkelsbühl

Wohnen und Arbeiten in einmaliger Lage in Dinkelsbühl



798.000 €

Kaufpreis

166 m²

Wohnfläche

1387 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Jenifer Lasocka

Tel.: 004991124777500

anfragen@spardaimmobilienvelt.co
m

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	166 m ²
Grundstücksfläche	1.387 m ²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1995
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	798.000 €
Aussen-Courtage	2,38 inkl. MwSt.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	13.10.2035
Baujahr (Haus)	1995
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	106.20
Primär-Energieträger	GAS



Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Einbauküche (2022)
- zwei Carportstellplätze
- großzügige Lagerfläche



Beschreibung

Diese Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, die großzügig wohnen möchten, und für alle, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort verbinden wollen.

Auf einer Grundstücksgröße von ca. 1.287 m² erwartet Sie nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensraum mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von rund 166 m², die sich auf zwei Ebenen verteilt. Im Erdgeschoss eröffnet sich ein Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung viel Raum für gemeinsame Stunden bietet. Angrenzend befindet sich die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2022, die nicht nur durch ihr stilvolles Design, sondern auch durch ihre hochwertige Ausstattung überzeugt. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC, ein praktisches Büro, eine Speisekammer sowie den Heizungsraum. Im Dachgeschoss stehen drei komfortable Schlafzimmer zur Verfügung, die Rückzugsorte für die ganze Familie bieten. Ein helles Tageslichtbad mit Dusche und Wanne rundet diese Ebene ab und sorgt für Wohnkomfort.

Das Haus öffnet sich zum Außenbereich hin zu einem gepflegten, gemütlichen Garten mit angrenzender überdachter Terrasse, die quasi eine Erweiterung des Wohnraumes ist. Für Ihre Fahrzeuge stehen zudem zwei überdachte Carport-Stellplätze zur Verfügung, die direkt am Haus gelegen sind.

Ein außergewöhnliches Plus dieser Immobilie ist die großzügige Fahrzeughalle mit Lagerfläche, die direkt an das Wohnhaus angrenzt. Hier eröffnen sich auf rund 220 m² eine Vielzahl an Möglichkeiten, sei es zur Unterbringung von Fahrzeugen, Maschinen oder sonstigem Equipment. Die Halle verfügt über Wasser- und Kanalanschluss und beherbergt eine Küche und eine Toilette sowie eine Hebebühne.

Das Objekt vereint die Vorzüge eines Wohnhauses mit der Möglichkeit, großzügige Nutzflächen für private oder berufliche Zwecke in Anspruch zu nehmen. Für Selbstständige, Unternehmer oder Familien mit hohem Platzbedarf eröffnet sich hier ein außergewöhnliches Gesamtpaket

Lage

Das Objekt befindet sich am Rande der historischen Stadt Dinkelsbühl, eingebettet in ein vielseitiges Mischgebiet. Die malerische Altstadt von Dinkelsbühl, die als eine der schönsten in Deutschland gilt, ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet eine Vielzahl kultureller und historischer Sehenswürdigkeiten. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die das tägliche Leben bereichern. Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl regionale als auch überregionale Ziele bequem erreichbar. Die umliegenden Grünflächen und Naherholungsgebiete bieten zusätzlichen Freizeitwert und laden zu ausgedehnten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Diese Lage ist ideal für Familien oder Unternehmer, die ein vielseitig nutzbares Anwesen suchen.

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 hin zur Schlüsselübergabe - ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-2477 7500 oder zuhausse@spardaimmobilienvelt.de











































Exposéplan, nicht maßstäblich

Energieverbrauch

Energieverbrauch
kWh/(m²·a)

