

# Perfekt für Eigennutzer – Neubau Lui18: 3,5 Zimmer – Wohnung ( Nr. 3 )

91550 Dinkelsbühl, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: TB920



Wohnfläche ca.: **95,38 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **367.000 EUR**



## Perfekt für Eigennutzer – Neubau Lui18: 3,5 Zimmer – Wohnung ( Nr. 3 )

Objekt ID	TB920
Objektyp	Wohnung
Adresse	91550 Dinkelsbühl Bayern
Etage	1
Wohnfläche ca.	95,38 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	2
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2024
Zustand	projektiert
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Garage	29.500 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	Bezug ca. Ende 2026
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Barrierefrei, Dusche, Gäste-WC, Massivbauweise, Personenaufzug, Separates WC, Tageslichtbad, Teilunterkellert
Käuferprovision	Provisionsfrei für den Käufer
Kaufpreis	367.000 EUR



# Objektbeschreibung

--- Anfragen bitte AUSSCHLIESSLICH per Mail unter Angabe Ihrer vollständigen Anschrift und Telefonnummer ---

!!! Nur noch 2 WOHNUNGEN ZUM VERKAUF !!!

Im August 2024 ist Baubeginn unseres Bauprojektes "Lui18", in der Luitpoldstraße 18, 91550 Dinkelsbühl / Mittelfranken.

Es entsteht ein in Massivbauweise teilunterkellertes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 14 Wohneinheiten, im Erdgeschoss befinden sich die Garagen, im Untergeschoss jeweils die Abstellräume.

Aufgrund der Größe und Zuschnitt der Wohnung ist diese perfekt für Eigennutzer geeignet. Die Wohnung Nr. 3, welche hier zum Kauf angeboten wird, befindet sich im 1. Obergeschoss, barrierearm durch einen entsprechenden Personenaufzug.

Profitieren Sie des Weiteren von der neuen degressiven AfA für Neubau, 5%, 6 Jahre !!

Beispielrechnung:

Bei 400.000 Euro Investitionskosten kann der Investor im ersten Jahr 20.000 Euro (5 Prozent von 400.000 Euro) steuerlich abschreiben, im zweiten Jahr sind dann 19.000 Euro abschreibungsfähig (400.000 Euro abzüglich der 20.000 Euro vom ersten Jahr = 380.000 Euro Restwert). Innerhalb von sechs Jahren nach Fertigstellung/Erwerb der Immobilie kann der Investor so rund 106.000 Euro steuerlich geltend machen (d.h. auf diesen Betrag müssen keine Steuern entrichtet werden).

Von den 14 entstehenden Wohnungen sind Stand heute ( 25.04.2024 ) bereits 12 verkauft - bei Interesse übersenden wir Ihnen gerne die ausführlichen Unterlagen samt Verkaufspreisliste.

## Ausstattung

Offene Wohn- / Essküche, 2 Schlafräume, Bad mit Dusche und WC, Gäste-WC, Garderobe mit Abstellraum, 2 Balkone.

## Energieausweis

Energieausweis

nicht erforderlich

---



# Lage

91550 Dinkelsbühl, Luitpoldstraße 18

Im März 2024 ist Baubeginn des vorgelagerten Kreisverkehrs, welcher zu einer Verkehrsberuhigung beiträgt. Im Jahr 2025 soll mit dem Bau der B25 - Ostumfahrung begonnen werden, dann haben Sie im Lui18 eine perfekte Lage - gegenüber sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, und nur 300 Meter fußläufig zur Altstadt.





Außenansicht 2



Außenansicht 1



WE 3 Grundriss



[www.brenner-immo.de](http://www.brenner-immo.de)

