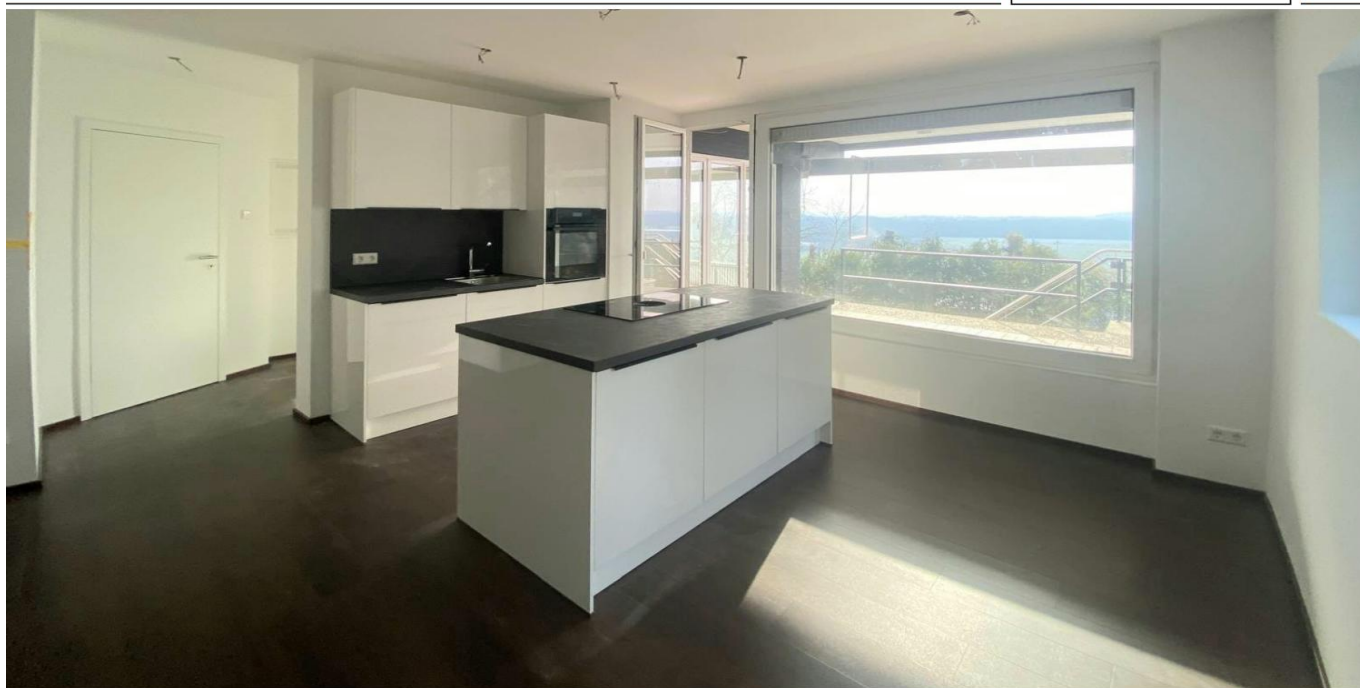


Elchingen

# Exklusiver Erstbezug: 2,5-Zimmer Wohnung mit Alpenblick und Pool in Oberelchingen

Objektnummer: 25069015



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

MIETPREIS: 1.050 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25069015 - 89275 Elchingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25069015 - 89275 Elchingen

## Auf einen Blick

|              |                               |                            |                                                                      |
|--------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25069015                      | Mietpreis                  | 1.050 EUR                                                            |
| Wohnfläche   | ca. 78 m²                     | Nebenkosten                | 300 EUR                                                              |
| Etage        | 1                             | Wohnung                    | Souterrain                                                           |
| Zimmer       | 2.5                           | Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                 |
| Schlafzimmer | 1                             | Bauweise                   | Massiv                                                               |
| Badezimmer   | 1                             | Ausstattung                | Terrasse,<br>Schwimmbad,<br>Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche |
| Baujahr      | 1966                          |                            |                                                                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 85 EUR<br>(Miete) |                            |                                                                      |

Objektnummer: 25069015 - 89275 Elchingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 15.06.2031 | Endenergiebedarf            | 176.70 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | F              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1966           |

Objektnummer: 25069015 - 89275 Elchingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25069015 - 89275 Elchingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25069015 - 89275 Elchingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25069015 - 89275 Elchingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25069015 - 89275 Elchingen

## Die Immobilie



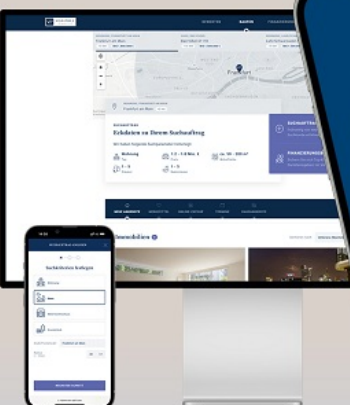
Objektnummer: 25069015 - 89275 Elchingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25069015 - 89275 Elchingen

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VON POLL**  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25069015 - 89275 Elchingen

## Die Immobilie



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

**T.: 0731 - 97 73 89 0**

Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0731 - 97 73 89 0**



Partner-Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm  
[ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com) | [www.von-poll.com/ulm](http://www.von-poll.com/ulm)

Objektnummer: 25069015 - 89275 Elchingen

## Ein erster Eindruck

Exponierte Hanglage und hohe Wohnqualität-Ihr Traum wird wahr.

Diese 2,5-Zimmer-Souterrainwohnung befindet sich aktuell in einer umfassenden Modernisierung, die im Jahr 2025 begonnen wurde. Nach Abschluss der Arbeiten wird sie im Erstbezug verfügbar sein und überzeugt durch eine klare, moderne Linienführung sowie eine außergewöhnlich attraktive Lage.

Sie befindet sich in einem zweistöckigem Haus mit nur drei Wohneinheiten, das im Jahr 1966 errichtet wurde.

Auf rund 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Ambiente entstanden, das gehobenen Ansprüchen gerecht wird – ideal für eine alleinstehende Person oder Paare.

Der offene Wohn- und Essbereich mit Küche bildet den Mittelpunkt der Wohnung und wirkt hell und freundlich – ein Ort, an dem man gemütliche Gespräche führen, unbeschwerte Stunden genießen und gemeinsame Momente in angenehmer Atmosphäre verbringen kann.

Ein besonderes Highlight: Die sonnige Terrasse mit ihrem grandiosen Alpenblick – ein Platz, der jeden Tag besonders macht.

Das Schlafzimmer beeindruckt durch eine große Fensterfront, die den Raum mit Tageslicht durchflutet.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über Badewanne und Dusche, sodass Komfort und Funktionalität harmonisch kombiniert werden.

Zur Wohnung gehört zudem ein eigener Kellerraum, der praktischen zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein gemeinschaftlicher Garten mit Outdoor-Pool und Grillstelle lädt zu erholsamen Stunden und geselligen Momenten ein.

Zusätzlich steht eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung, und ein Hausmeisterservice sorgt für den reibungslosen Ablauf im Gebäude.

Zur Wohnung gehört ein eigener Garagenstellplatz (Miete: 85?€ pro Monat). Eine Wallbox für Elektrofahrzeuge ist ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung steht ab 01.01.26 zur Verfügung.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktanfrage. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse ) bearbeitet werden können.

Objektnummer: 25069015 - 89275 Elchingen

## Ausstattung und Details

- Erstbezug 2025
- Ölheizung
- Photovoltaikanlage
- zweifachverglaste Kunststofffenster
- Wand- oder Deckenheizung im Wohnraum
- Heizkörper im Schlafzimmer
- Fliesen und Vinylparkettboden
- Einbauküche mit elektrische Geräten
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Garten mit Pool
- Gemeinschaftliche Waschküche
- mit Hausmeisterservice

Bitte Nichtraucher

Zusammenstellung der Miete:

1050,00 EUR Kaltmiete

+ 85,00 EUR Miete Garage

= 1135,00 EUR Kaltmiete insgesamt

+ 300,00 EUR Heiz-/ Nebenkosten-Vorauszahlung

= 1435,00 EUR Warmmiete

Die Müllgebühren sind inklusive.

Strom rechnet der Mieter direkt mit den Versorgungsunternehmen ab.

Objektnummer: 25069015 - 89275 Elchingen

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in Elchingen, einer attraktiven Gemeinde in ruhiger und naturnaher Umgebung. Das Wohnumfeld ist geprägt von Grünflächen, sanften Hängen und einer hohen Lebensqualität – ideal für alle, die Ruhe und Erholung suchen.

Trotz der naturnahen Lage profitieren die Bewohner von einer guten Verkehrsanbindung:

- \* Öffentlicher Nahverkehr: Busverbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden sind unkompliziert erreichbar.
- \* Auto: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen sind Städte wie Ulm, Neu-Ulm und Günzburg schnell erreichbar.
- \* Autobahnanbindung: Die A7 und A8 liegen in kurzer Fahrdistanz und ermöglichen ein effizientes Pendeln.
- \* Einkauf & Versorgung: Supermärkte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- \* Schulen & Kindergärten: In Elchingen gibt es Kindergärten, Grund- und Mittelschulen vor Ort.
- \* Freizeit & Erholung: Wander- und Radwege, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie Restaurants und Cafés sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Die Kombination aus ruhiger, naturnaher Lage, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit macht Elchingen zu einem besonders attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufspendler und Erholungssuchende.

Objektnummer: 25069015 - 89275 Elchingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.6.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 176.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.06.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 176,7 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25069015 - 89275 Elchingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marion Leplat

---

Turmstraße 13, 89073 Ulm  
Tel.: +49 731 - 97 73 89 0  
E-Mail: [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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