

Elchingen / Oberelchingen

Einfamilienhaus in Ortsrandlage mit viel Gestaltungsspielraum

Objektnummer: 25069014



KAUFPREIS: 291.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 167 m²

Objektnummer: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

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

Objektnummer: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25069014
Wohnfläche	ca. 96 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	291.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	278.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.08.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2016

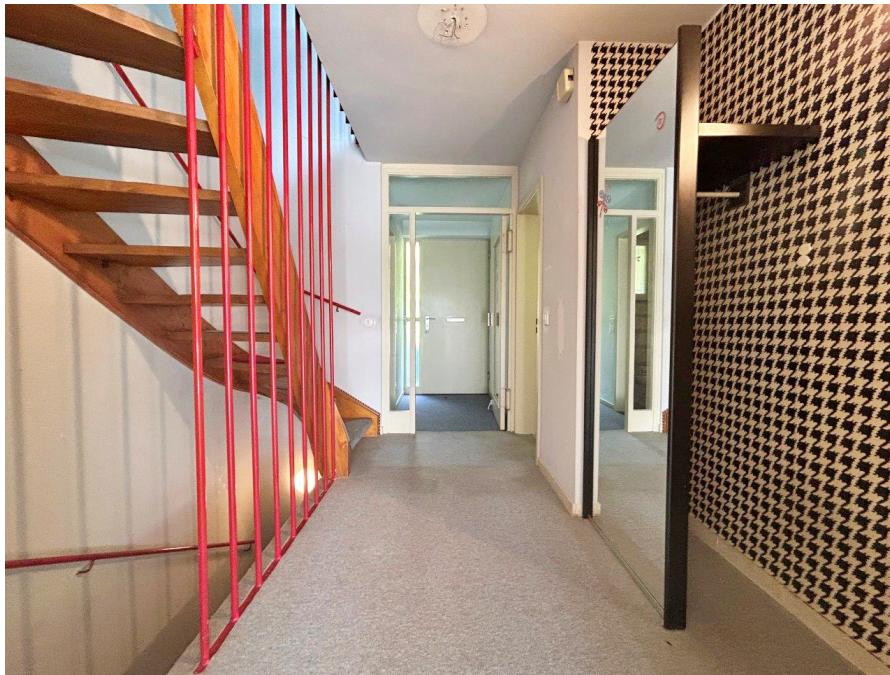
Objektnummer: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

Die Immobilie



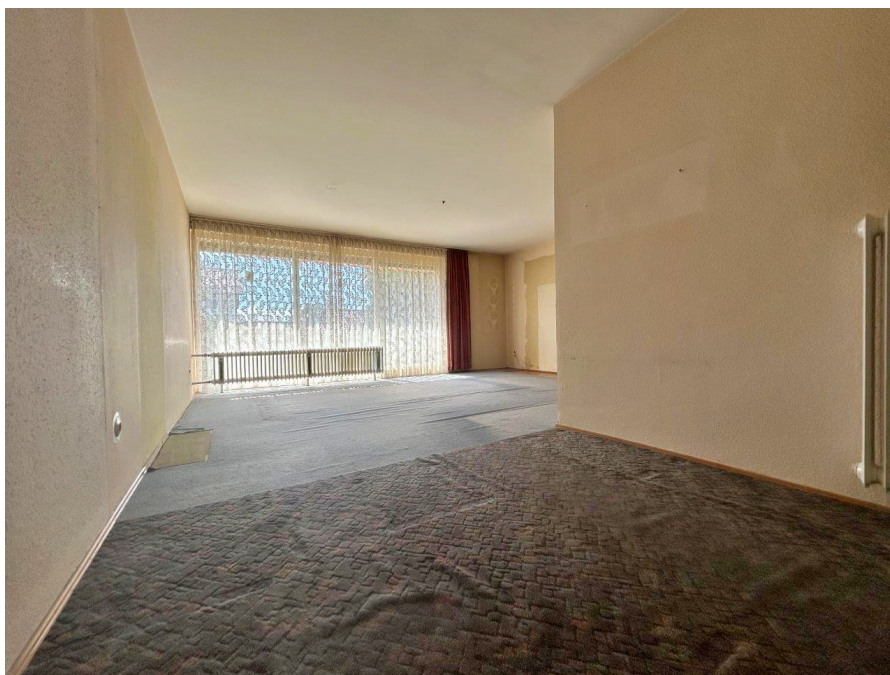
Objektnummer: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

Die Immobilie



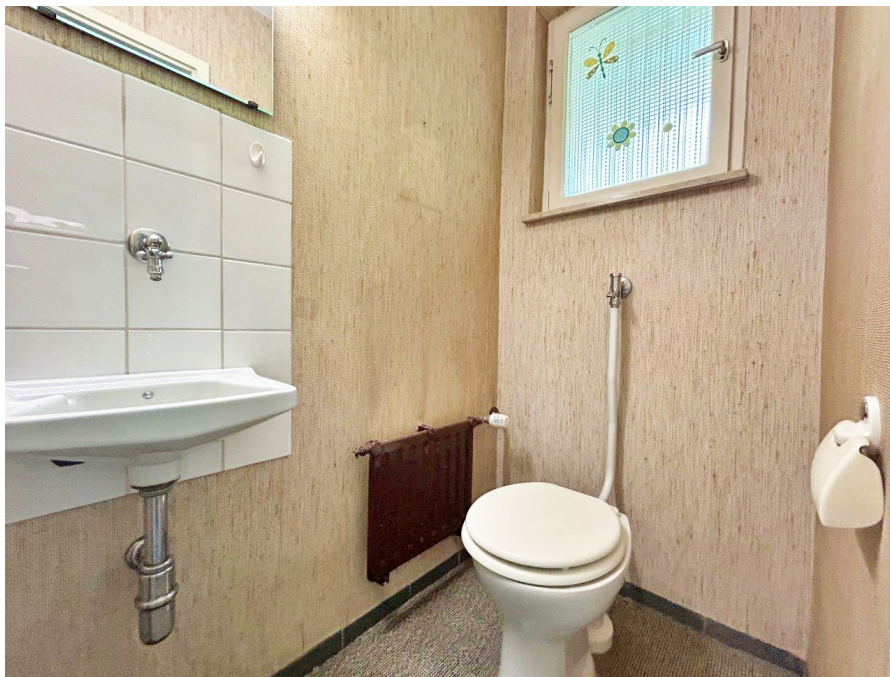
Objektnummer: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

Die Immobilie



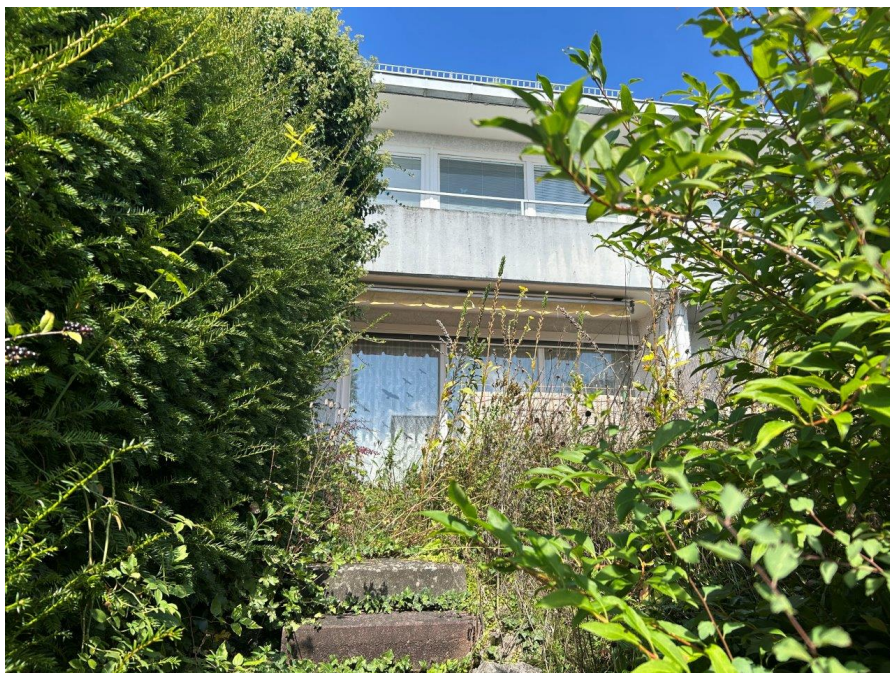
Objektnummer: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

Die Immobilie



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

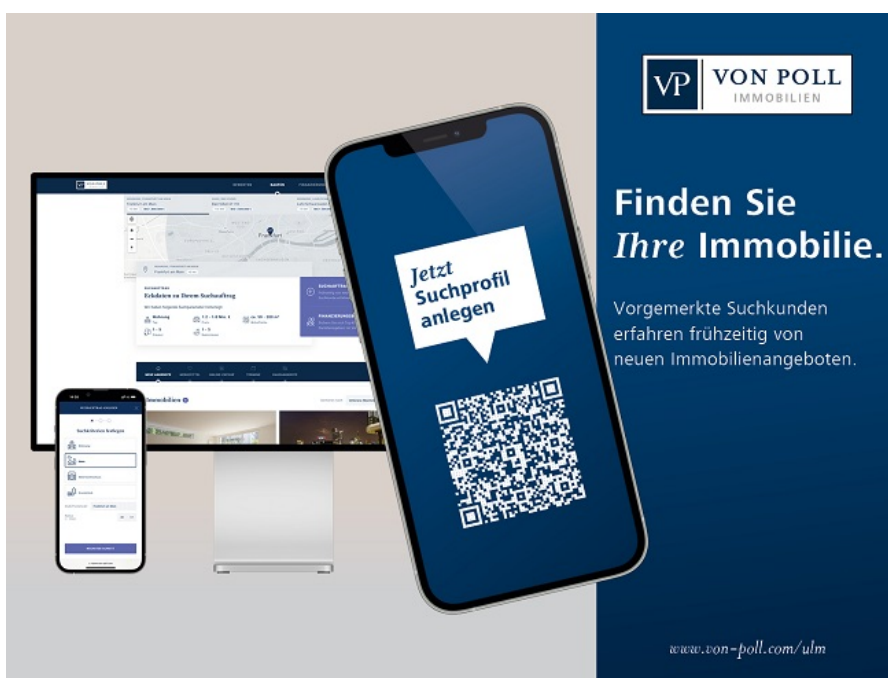
Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0731 - 97 73 89 0

Objektnummer: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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 | www.von-poll.com/ulm



Objektnummer: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

Ein erster Eindruck

Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1966 befindet sich in idyllischer Ortsrandlage von Oberelchingen, direkt angrenzend an einen kleinen Wald. Das Haus überzeugt durch seinen klaren Grundriss und die ruhige Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 96 m² auf zwei Etagen bietet es genügend Platz für eine Familie.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Garten, eine Küche, ein geräumiger Flur sowie ein separates WC. Das Obergeschoss verfügt über drei Zimmer und ein Badezimmer. Vom größten Zimmer gelangen Sie auf den Balkon, der einen herrlichen Ausblick bietet.

Das Untergeschoss ist voll unterkellert. Neben dem Heizraum mit Öltanks befinden sich hier zwei weitere Räume, die vielfältig genutzt werden können. Zum Haus gehört außerdem eine Garage.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten aber renovierungsbedürftigen Zustand, bietet aber gerade deshalb die perfekte Möglichkeit, individuelle Wohnträume zu verwirklichen. Unter dem Teppichboden im Wohn-Esszimmer verbirgt sich ein Parkett, im Flur ein heller Naturstein, der sich auch als Treppenbelag in den Keller wiederfindet.

Das Haus ist derzeit unbewohnt und kurzfristig bezugsbereit. Durch den bestehenden Renovierungsbedarf eignet es sich besonders für Käuferinnen und Käufer, die ihre eigenen Ideen und Vorstellungen verwirklichen möchten.

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: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

Ausstattung und Details

Details / Ausstattung

- Baujahr: 1966
- Grundstücksgröße: ca. 167 m²
- Wohnfläche: ca. 96 m²
- Massivbauweise, voll unterkellert
- 4,5 Zimmer auf zwei Etagen
- Garage
- Balkon mit Ausblick
- Holzfenster, doppelt verglast (sanierungsbedürftig)
- Brennwert-Ölheizung inkl. Kunststofföltanks (komplett erneuert 2016)
- Dach neu gedeckt inkl. 18 cm Wärmedämmung des Dachbodens (2009)
- Garagentor mit elektrischem Torantrieb (2010)

Objektnummer: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in Oberelchingen, in einer ruhigen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Die naturnahe Ortsrandlage direkt am kleinen Wald bietet viel Ruhe und Erholung.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen sowie Ärzte sind im Ort und den umliegenden Gemeinden schnell erreichbar. Über die nahe Autobahn A8 und gute ÖPNV-Anbindungen ist Ulm in kurzer Zeit erreichbar.

Die Kombination aus idyllischer Lage im Grünen und gleichzeitig guter Infrastruktur macht den Standort besonders attraktiv.

Objektnummer: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 278.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Alle im Exposé veröffentlichten Angaben, insbesondere zur (Wohn-)Fläche sowie (Wohn-)Flächenberechnungsmethode, sind ungeprüfte Angaben des

Auftraggebers und können vom aktuellen Stand abweichen.

Die (Wohn-)Flächenangaben stellen "circa"-Flächenangaben, also nur Näherungswerte, dar.

Sämtliche im Exposé abgedruckten Grundrisspläne und Lichtbilder dienen lediglich der Visualisierung, sind nicht maßstäblich und können vom aktuellen Stand abweichen.

Irrtum und Fehler bleiben vorbehalten.

Objektnummer: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com