

Elchingen

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

Property ID: 25069015



www.von-poll.com

RENT PRICE: 1.050 EUR • LIVING SPACE: ca. 78 m² • ROOMS: 2.5

Property ID: 25069015 - 89275 Elchingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25069015 - 89275 Elchingen

At a glance

Property ID	25069015
Living Space	ca. 78 m²
Floor	1
Rooms	2.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1966
Type of parking	1 x Garage, 85 EUR (Rent)

Rent price	1.050 EUR
Additional costs	300 EUR
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Swimming pool, Garden / shared use, Built-in kitchen

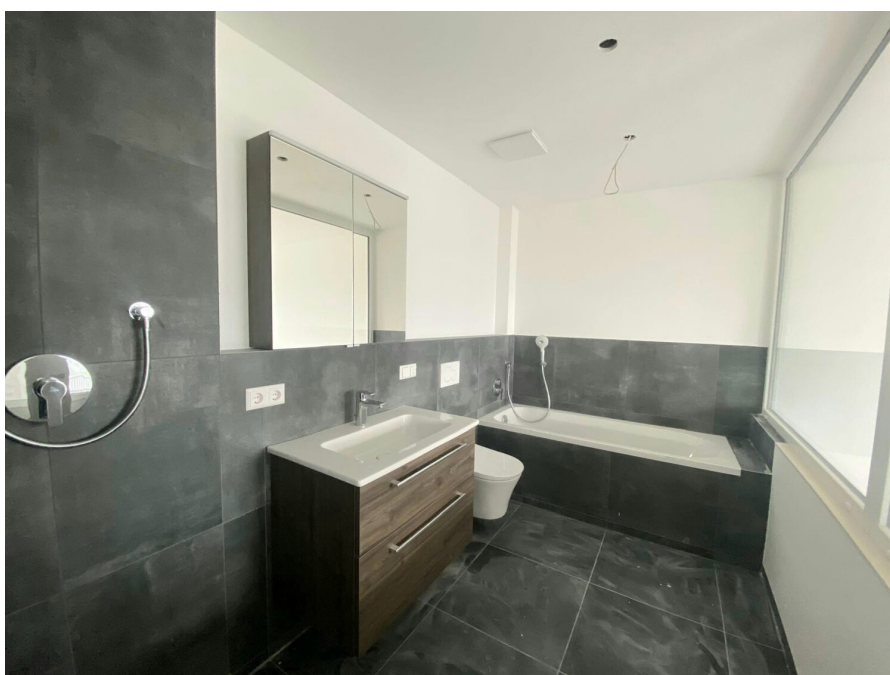
Property ID: 25069015 - 89275 Elchingen

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	15.06.2031	Final Energy Demand	176.70 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 25069015 - 89275 Elchingen

The property



Property ID: 25069015 - 89275 Elchingen

The property



Property ID: 25069015 - 89275 Elchingen

The property



Property ID: 25069015 - 89275 Elchingen

The property



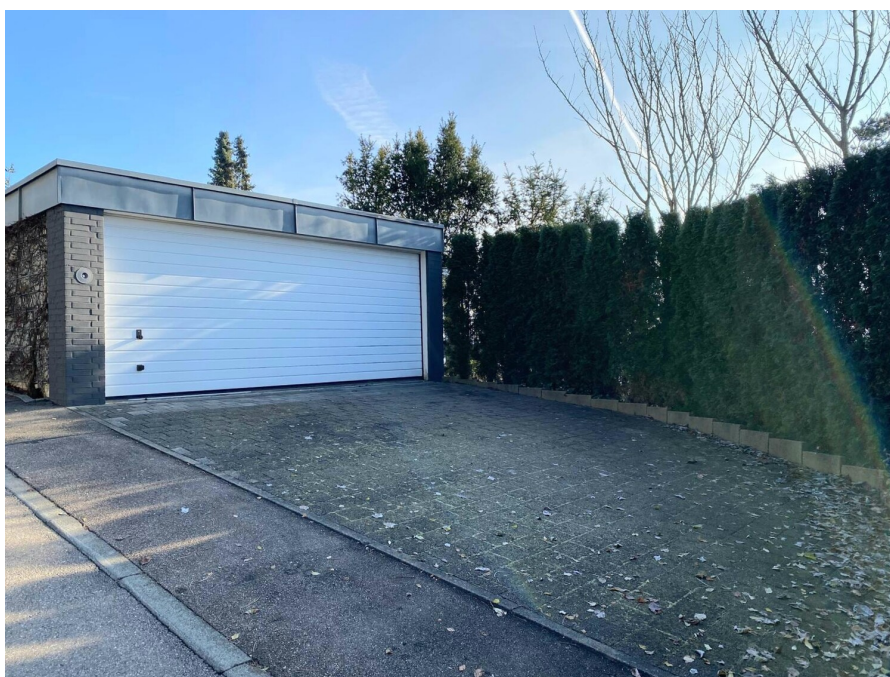
Property ID: 25069015 - 89275 Elchingen

The property



Property ID: 25069015 - 89275 Elchingen

The property



Property ID: 25069015 - 89275 Elchingen

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

**Finanzierung
berechnen**

Property ID: 25069015 - 89275 Elchingen

The property

VON POLL
IMMOBILIEN

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/ulm

VON POLL
IMMOBILIEN

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

Property ID: 25069015 - 89275 Elchingen

A first impression

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 m² 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.

Property ID: 25069015 - 89275 Elchingen

Details of amenities

- 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.

Property ID: 25069015 - 89275 Elchingen

All about the location

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.

Property ID: 25069015 - 89275 Elchingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.6.2031.
Endenergiebedarf beträgt 176.70 kwh/(m²*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/(m²*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.

Property ID: 25069015 - 89275 Elchingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marion Leplat

Turmgasse 13, 89073 Ulm
Tel.: +49 731 - 97 73 89 0
E-Mail: ulm@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com