

Elchingen

## Exclusive 3.5-room apartment: First occupancy with Alpine panorama and pool in Oberelchingen

Property ID: 25069016



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

RENT PRICE: 1.350 EUR • LIVING SPACE: ca. 103 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5

Property ID: 25069016 - 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: 25069016 - 89275 Elchingen

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25069016                  |
| Living Space         | ca. 103 m²                |
| Floor                | 1                         |
| Rooms                | 3.5                       |
| Bedrooms             | 1                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1966                      |
| Type of parking      | 1 x Garage, 85 EUR (Rent) |

|                               |                                                               |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Rent price                    | 1.350 EUR                                                     |
| Additional costs              | 350 EUR                                                       |
| Modernisation / Refurbishment | 2025                                                          |
| Condition of property         | Modernised                                                    |
| Construction method           | Solid                                                         |
| Equipment                     | Terrace, Swimming pool, Garden / shared use, Built-in kitchen |

Property ID: 25069016 - 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: 25069016 - 89275 Elchingen

## The property



Property ID: 25069016 - 89275 Elchingen

## The property



Property ID: 25069016 - 89275 Elchingen

## The property



Property ID: 25069016 - 89275 Elchingen

## The property



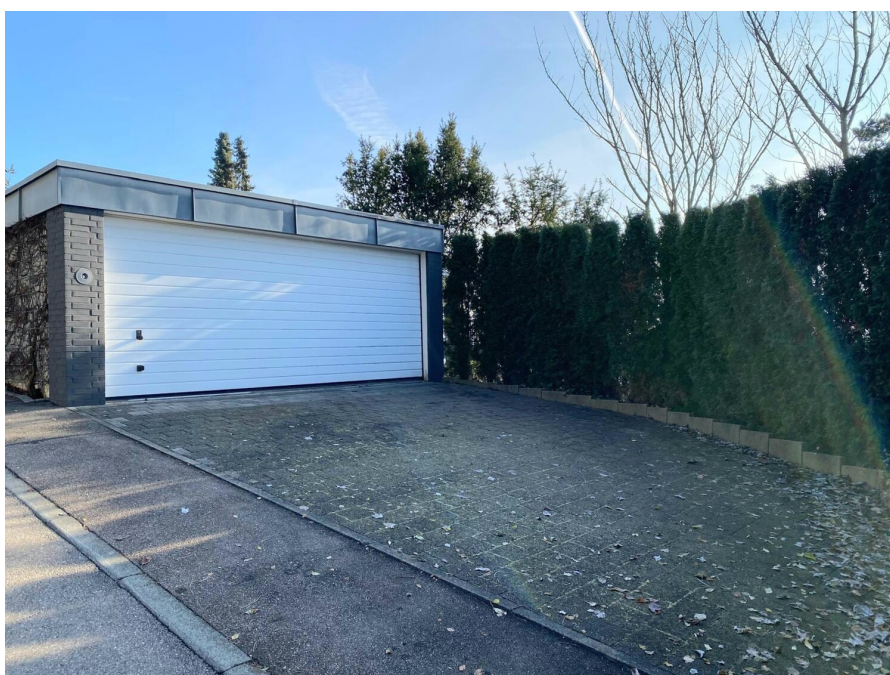
Property ID: 25069016 - 89275 Elchingen

## The property



Property ID: 25069016 - 89275 Elchingen

## The property



Property ID: 25069016 - 89275 Elchingen

## The property



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a smartphone show the Von Poll Immobilien website interface. The website displays a search results page with a map and property details.

**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)

Property ID: 25069016 - 89275 Elchingen

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



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)

Property ID: 25069016 - 89275 Elchingen

## The property



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

Property ID: 25069016 - 89275 Elchingen

## A first impression

Bright, exclusive, and close to nature – this is an exceptional place to live. This 3.5-room basement apartment, with approximately 103 m<sup>2</sup> of living space, is located in a well-maintained, two-story building dating from 1966, containing only three residential units. The building enjoys an idyllic hillside location, offering fantastic views of the Alps – a true highlight for nature lovers. The apartment boasts a well-designed layout and a spacious floor plan. Large windows create a welcoming and open atmosphere. Furthermore, after the completion of the modernization project, which began in 2025, this will be a brand-new apartment, guaranteeing the highest level of comfort and modern amenities. The apartment is ideally suited for a single person needing ample space or for couples. The entrance area can be used as a charming little terrace. Inside, you are greeted by a light-filled living and dining area that immediately exudes a harmonious and inviting ambiance. The adjacent, open-plan kitchen with an integrated breakfast bar blends seamlessly into the room. The floor plan includes a bedroom and an additional, flexible room, ideal as a home office or creative retreat. Together with the modern bathroom, equipped with a bathtub and shower, the overall impression is perfectly rounded off. The communal garden with an outdoor pool and barbecue area is perfect for relaxing and socializing. A shared laundry room is also available, and a caretaker service ensures the smooth operation of the building. The apartment includes a private garage parking space (rent: €85 per month). A wallbox for electric vehicles is also available. The apartment will be available from January 1, 2026. If we have piqued your interest, we look forward to your inquiry. Please understand that only inquiries with complete contact information (name, address, telephone number, email address) can be processed.

Property ID: 25069016 - 89275 Elchingen

## Details of amenities

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

Bitte Nichtraucher

Zusammenstellung der Miete:

1350,00 EUR Kaltmiete

+ 85,00 EUR Miete Garage

= 1435,00 EUR Kaltmiete insgesamt

+ 350,00 EUR Heiz-/ Nebenkosten-Vorauszahlung

= 1785,00 EUR Warmmiete

Die Müllgebühren sind inklusive.

Strom rechnet der Mieter direkt mit den Versorgungsunternehmen ab.

Property ID: 25069016 - 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: 25069016 - 89275 Elchingen

## Other information

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.

Property ID: 25069016 - 89275 Elchingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marion Leplat

---

Turmstraße 13, 89073 Ulm

Tel.: +49 731 - 97 73 89 0

E-Mail: [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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