

Elchingen/Thalvingen

# Familienfreundlich, umfangreich und großzügig

Property ID: 25069019



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

**PURCHASE PRICE: 440.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 209 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalzingen**

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

Property ID: 25069019 - 89275 Elchingen/Thaltingen

## At a glance

Property ID	25069019	Purchase Price	440.000 EUR
Living Space	ca. 131 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6.5		
Bedrooms	4		
Bathrooms	1		
Year of construction	1972	Modernisation / Refurbishment	2023
Type of parking	1 x Garage	Condition of property	Well-maintained
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25069019 - 89275 Elchingen/Thaltingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final Energy Demand	265.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.01.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalvingen

## The property



Property ID: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalzingen

## The property



Property ID: 25069019 - 89275 Elchingen/Thaltingen

## The property



Property ID: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalgingen

## The property



Property ID: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalgingen

## 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: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalgingen

## The property



**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)

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

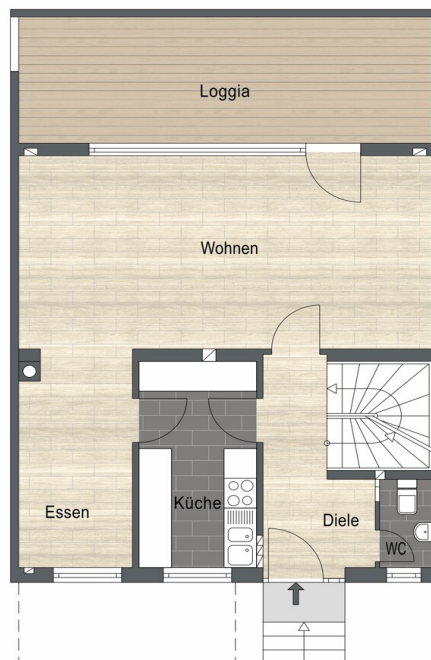
Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

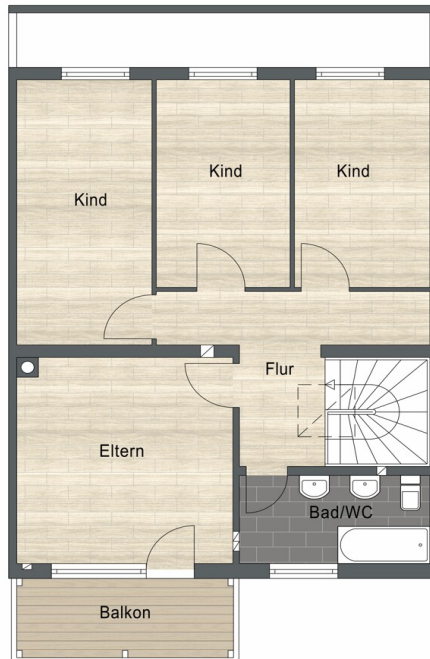
**T.: 0731 - 97 73 89 0**

Property ID: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalgingen

## Floor plans



Erdgeschoss



Obergeschoss



### Kellergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalvingen**

## A first impression

Dieses Reihenmittelhaus bietet auf ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 209 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein durchdachtes Raumangebot, das ideal für Familien und Paare mit Anspruch an Komfort und viel Tageslicht ist.

Im Erdgeschoss überzeugt ein großzügiger Eingangsbereich, von dem aus die weiteren Räume zu erreichen sind. Das Wohnzimmer verfügt über eine große Fensterfront und geht fließend in das angrenzende Esszimmer über, wodurch ein offenes und helles Wohngefühl entsteht. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet praktische Funktionalität. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im Obergeschoss stehen vier Zimmer zur Verfügung, eines davon mit direktem Zugang zum Balkon. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer, das den Wohnbereich komplettiert.

Das Kellergeschoss ist vielseitig nutzbar und umfasst einen Raum welcher aktuell als Büro genutzt wird und einen direkten Zugang zur Terrasse bietet, sowie zwei Kellerräume, einen Waschraum und einen Heizungsraum. Alle haustechnischen Anlagen sind im Heizungsraum untergebracht.

Das Haus überzeugt durch eine klare, funktionale Raumaufteilung und bietet sowohl im Wohn- als auch im Arbeitsbereich flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Für ihr Auto steht ihnen eine Einzelgarage zur Verfügung.

**Property ID: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalvingen**

## Details of amenities

- Einbauküche mit neuwertigen Geräten
- Bodenbelag: Parkett, Laminat und Fliesen
- Fenster: Zweifachverglasung, Kunststofffenster
- Fassade neu gestrichen (2015)
- Eingangsbereich gefliest (2020)
- Heizung, Kessel und Brenner (2023)
- Einzelgarage

**Property ID: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalzingen**

## All about the location

Thalzingen ist ein beliebter Ortsteil der Kreisstadt Neu-Ulm in Bayern. Der Stadtteil verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Ulmer Innenstadt. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung, Grünflächen sowie der Nähe zur Donau, die vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgung sowie gastronomische Angebote sind in Thalzingen und den angrenzenden Stadtteilen gut erreichbar. Die Ulmer Innenstadt mit ihrem umfassenden Bildungs-, Kultur- und Einkaufsangebot befindet sich in kurzer Distanz.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Regelmäßige Busverbindungen sowie der nahegelegene Bahnhof Thalzingen sorgen für eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mit dem Auto sind die B19 und die Autobahn A8 in wenigen Minuten erreichbar, wodurch eine optimale Verbindung nach Ulm, Neu-Ulm und in die gesamte Region gewährleistet ist.

**Property ID: 25069019 - 89275 Elchingen/Thaltingen**

## Other information

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Property ID: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalgingen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tobias Saur

---

Turmgasse 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)