

Elchingen

## Primera ocupación exclusiva: apartamento de 2,5 habitaciones con vistas a los Alpes y piscina en Oberelchingen.

Número de propiedad: 25069015



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

PRECIO DEL ALQUILER: 1.050 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 78 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2.5

Número de propiedad: 25069015 - 89275 Elchingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25069015 - 89275 Elchingen

## De un vistazo

Número de propiedad	25069015
Superficie habitable	ca. 78 m²
Piso	1
Habitaciones	2.5
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1966
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 85 EUR (Alquilar)

Precio del alquiler	1.050 EUR
Costes adicionales	300 EUR
Piso	Semisótano
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Piscina, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25069015 - 89275 Elchingen

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	15.06.2031	Demanda de energía final	176.70 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	F
		Año de construcción según el certificado energético	1966

Número de propiedad: 25069015 - 89275 Elchingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25069015 - 89275 Elchingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25069015 - 89275 Elchingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25069015 - 89275 Elchingen

## La propiedad





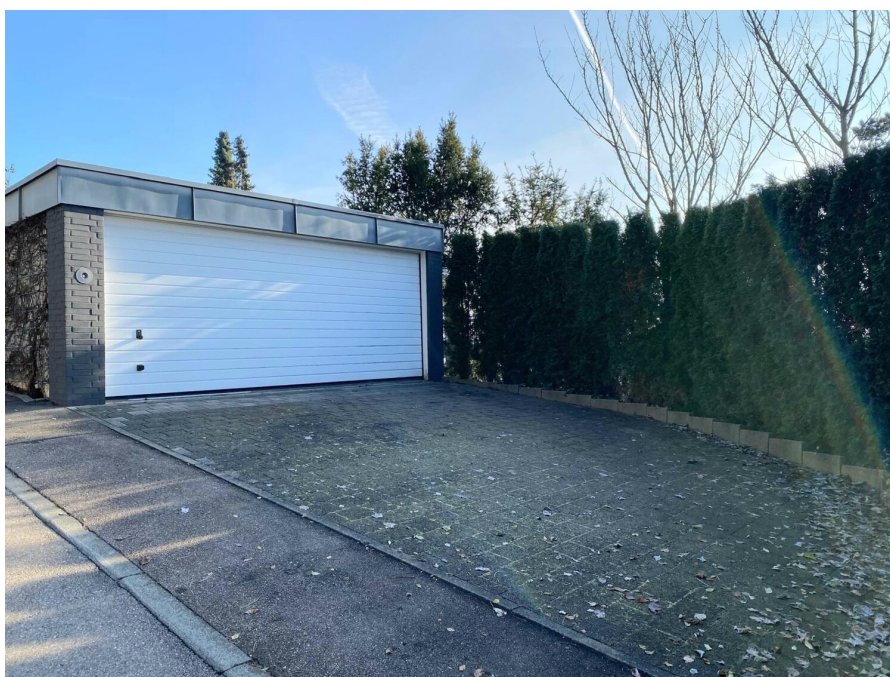
Número de propiedad: 25069015 - 89275 Elchingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25069015 - 89275 Elchingen


## La propiedad





Número de propiedad: 25069015 - 89275 Elchingen

## La propiedad



**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

Número de propiedad: 25069015 - 89275 Elchingen

## La propiedad

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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Número de propiedad: 25069015 - 89275 Elchingen

## Una primera impresión

Una ubicación privilegiada en la ladera y una vida de alta calidad: tu sueño se hace realidad. Este apartamento de 2,5 habitaciones en sótano se encuentra actualmente en proceso de modernización, que comenzó en 2025. Una vez finalizado, estará disponible para primera ocupación y presume de líneas limpias y modernas, además de una ubicación excepcionalmente atractiva. Se encuentra en un edificio de dos plantas con solo tres unidades, construido en 1966. Los aproximadamente 78 m<sup>2</sup> de espacio habitable ofrecen un ambiente que cumple con los más altos estándares, ideal para una persona o parejas. El salón-comedor de planta abierta con cocina es el corazón del apartamento y es luminoso y acogedor, un lugar para conversaciones íntimas, momentos de relax y experiencias compartidas en un ambiente agradable. Un punto culminante: la soleada terraza con magníficas vistas a los Alpes, un lugar que hace que cada día sea especial. El dormitorio impresiona con un gran ventanal que inunda la habitación de luz natural. El moderno baño cuenta con bañera y ducha, combinando armoniosamente comodidad y funcionalidad. El apartamento también incluye un sótano privado, que ofrece un práctico espacio de almacenamiento adicional. Un jardín compartido con piscina exterior y zona de barbacoa le invita a relajarse y socializar. También dispone de lavandería compartida y un servicio de conserjería garantiza el buen funcionamiento del edificio. El apartamento incluye una plaza de garaje privada (alquiler: 85 € al mes). También dispone de un punto de acceso para vehículos eléctricos. El apartamento estará disponible a partir del 1 de enero de 2026. Si ha despertado su interés, esperamos su consulta. Tenga en cuenta que solo se procesarán las consultas con información de contacto completa (nombre, dirección, número de teléfono, correo electrónico).

Número de propiedad: 25069015 - 89275 Elchingen

## Detalles de los servicios

- 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.

Número de propiedad: 25069015 - 89275 Elchingen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25069015 - 89275 Elchingen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25069015 - 89275 Elchingen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Marion Leplat

---

Turmgasse 13, 89073 Ulm

Tel.: +49 731 - 97 73 89 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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