

Elchingen

## Exclusivo apartamento de 3,5 habitaciones: primera ocupación con vistas alpinas y piscina en Oberelchingen.

Número de propiedad: 25069016



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

PRECIO DEL ALQUILER: 1.350 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 103 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 25069016 - 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: 25069016 - 89275 Elchingen

## De un vistazo

Número de propiedad	25069016
Superficie habitable	ca. 103 m²
Piso	1
Habitaciones	3.5
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1966
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 85 EUR (Alquilar)

Precio del alquiler	1.350 EUR
Costes adicionales	350 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: 25069016 - 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: 25069016 - 89275 Elchingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25069016 - 89275 Elchingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25069016 - 89275 Elchingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25069016 - 89275 Elchingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25069016 - 89275 Elchingen

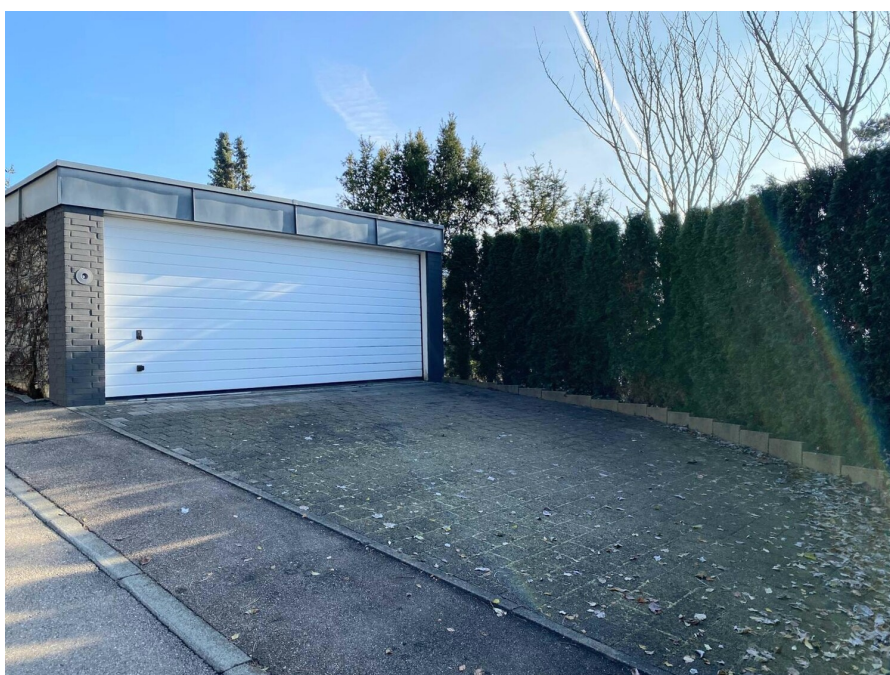
## La propiedad





Número de propiedad: 25069016 - 89275 Elchingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25069016 - 89275 Elchingen

## La propiedad



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Create search profile now). In the background, a laptop and a tablet show the company's website. The website displays a search interface with a map and property details. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top right corner of the advertisement.

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25069016 - 89275 Elchingen

## La propiedad



### 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)



Número de propiedad: 25069016 - 89275 Elchingen

## La propiedad



### 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: 25069016 - 89275 Elchingen

## Una primera impresión

Luminoso, exclusivo y en plena naturaleza: este es un lugar excepcional para vivir. Este apartamento de 3,5 habitaciones en sótano, con aproximadamente 103 m<sup>2</sup> de superficie habitable, se encuentra en un edificio de dos plantas bien cuidado que data de 1966 y que consta de solo tres viviendas. El edificio goza de una ubicación idílica en la ladera, con fantásticas vistas a los Alpes, una auténtica joya para los amantes de la naturaleza. El apartamento cuenta con una distribución bien diseñada y una amplia distribución. Sus amplios ventanales crean un ambiente acogedor y abierto. Además, tras la finalización del proyecto de modernización, que comenzó en 2025, este apartamento será completamente nuevo, garantizando el máximo nivel de confort y comodidades modernas. El apartamento es ideal para una persona que necesite amplio espacio o para parejas. La entrada se puede utilizar como una pequeña y encantadora terraza. En el interior, le recibe un luminoso salón-comedor que irradia un ambiente armonioso y acogedor. La cocina contigua, de concepto abierto y con barra americana integrada, se integra a la perfección con la estancia. La distribución incluye un dormitorio y una habitación adicional flexible, ideal como despacho o espacio de descanso creativo. El moderno baño, equipado con bañera y ducha, completa la imagen general. El jardín comunitario con piscina exterior y zona de barbacoa es ideal para 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 wallbox 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 consultas con información de contacto completa (nombre, dirección, número de teléfono, correo electrónico).

Número de propiedad: 25069016 - 89275 Elchingen

## Detalles de los servicios

- Erstbezug 2025
- Ölheizung
- Photovoltaikanlage
- zweifachverglaste Kunststofffenster
- Wand- oder Deckenheizung
- Fliesen und Vinylparkettboden
- Einbauküche mit elektrischen 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.

Número de propiedad: 25069016 - 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: 25069016 - 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: 25069016 - 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)