

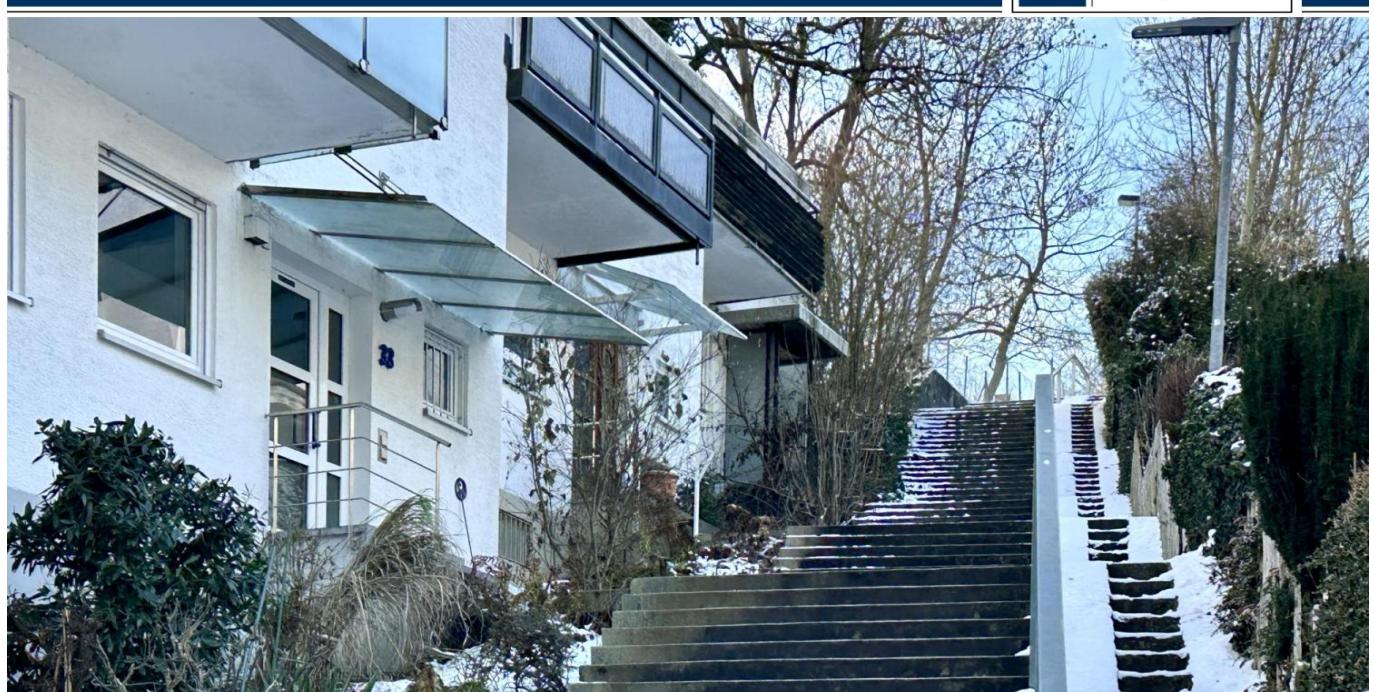
Elchingen/Thalfingen

Familienfreundlich, umfangreich und großzügig

Número de propiedad: 25069019



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 475.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 131 m² • HABITACIONES: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 209 m²

Número de propiedad: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalfingen

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

Número de propiedad: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalfingen

De un vistazo

Número de propiedad	25069019
Superficie habitable	ca. 131 m ²
Habitaciones	6.5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1972
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	475.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

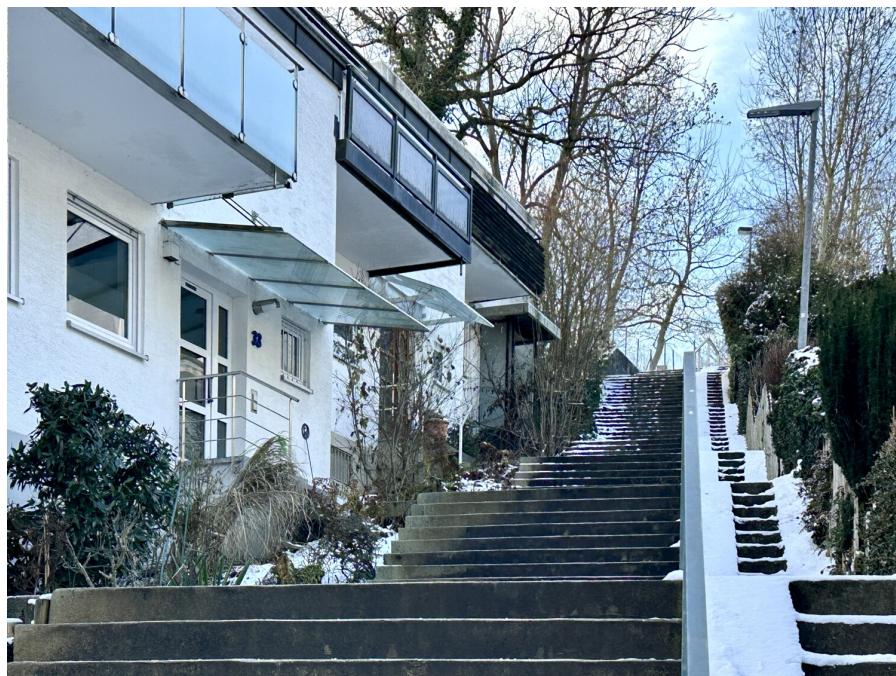
Número de propiedad: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalfingen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural pesado	Demanda de energía final	265.10 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	13.01.2036	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalfingen

La propiedad



Número de propiedad: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalfingen

La propiedad



Número de propiedad: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalfingen

La propiedad



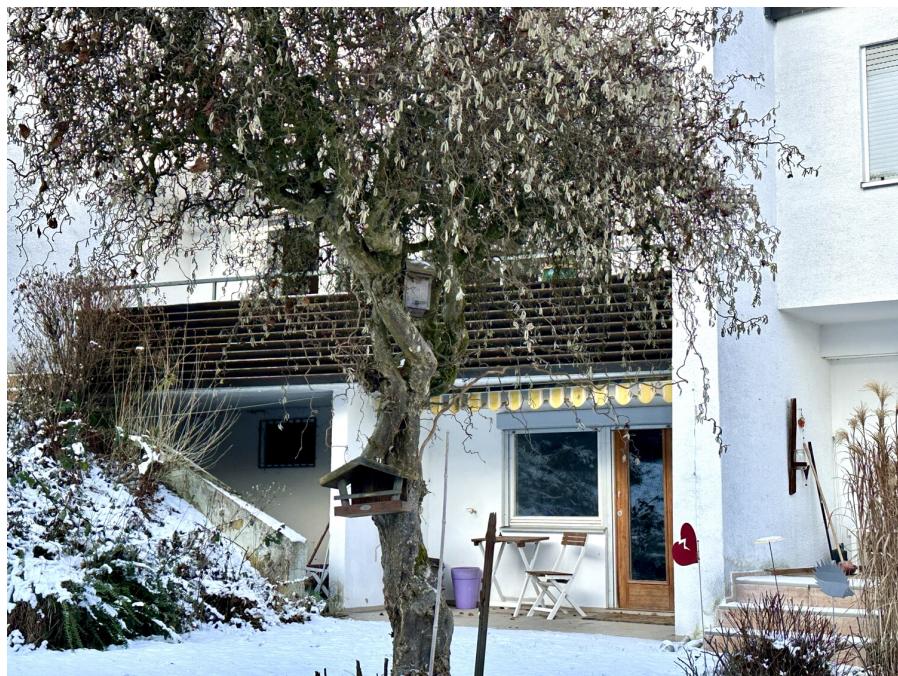
Número de propiedad: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalfingen

La propiedad



Número de propiedad: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalfingen

La propiedad



The graphic features a central smartphone displaying a QR code and a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen". To the left of the phone are two smaller screens: a laptop showing a real estate search interface and a smaller smartphone showing a similar interface. On the right side, there's a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo at the top and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." followed by a descriptive paragraph about early notifications for new listings.

Von Poll Immobilien

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/ulm

Número de propiedad: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalfingen

La propiedad

VP VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung berechnen





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

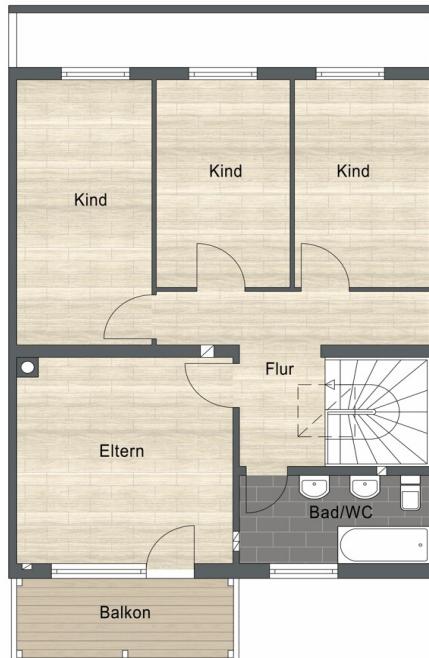
Partner-Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm
ulm@von-poll.com | www.von-poll.com/ulm

Número de propiedad: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalfingen

Planos de planta



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoß

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25069019 - 89275 Elchingen/Thaltingen

Una primera impresión

Dieses Reihenmittelhaus bietet auf ca. 131 m² Wohnfläche und einem 209 m² 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.

Número de propiedad: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalfingen

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25069019 - 89275 Elchingen/Thaltingen

Todo sobre la ubicación

Thaltingen 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 Thaltingen 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 Thaltingen 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.

Número de propiedad: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalfingen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 265.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalfingen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tobias Saur

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com