

Elchingen / Oberelchingen

# Einfamilienhaus in Ortsrandlage mit viel Gestaltungsspielraum

*CODE DU BIEN: 25069014*



PRIX D'ACHAT: 291.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 167 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25069014        |
| Surface habitable      | ca. 96 m²       |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 4.5             |
| Chambres à coucher     | 2               |
| Salles de bains        | 1               |
| Année de construction  | 1966            |
| Place de stationnement | 1 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 291.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison en bande de tête                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2016                                                                      |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Balcon                                                          |

CODE DU BIEN: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 12.08.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 278.70 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2016                      |



CODE DU BIEN: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

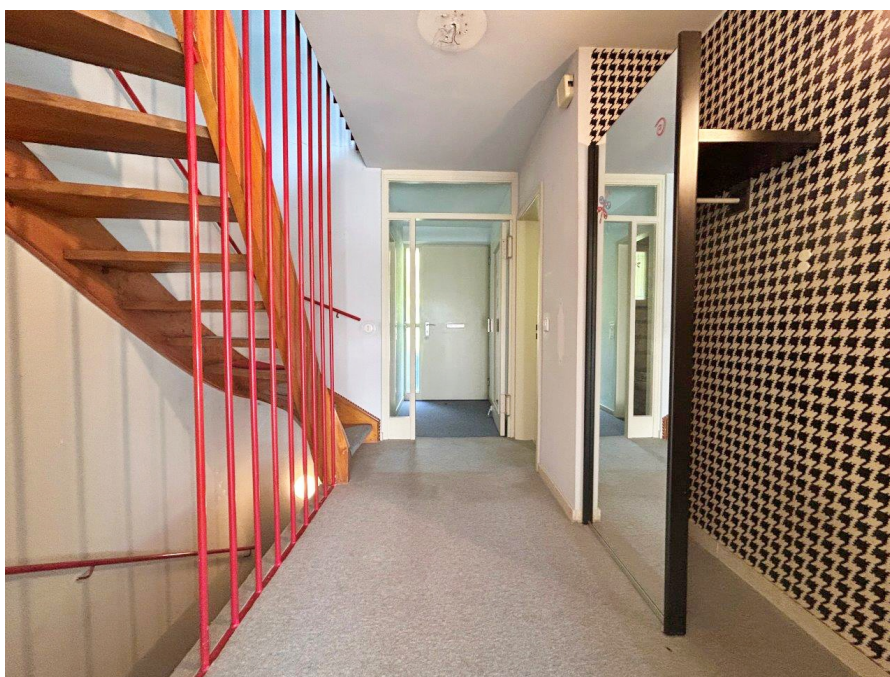
## La propriété





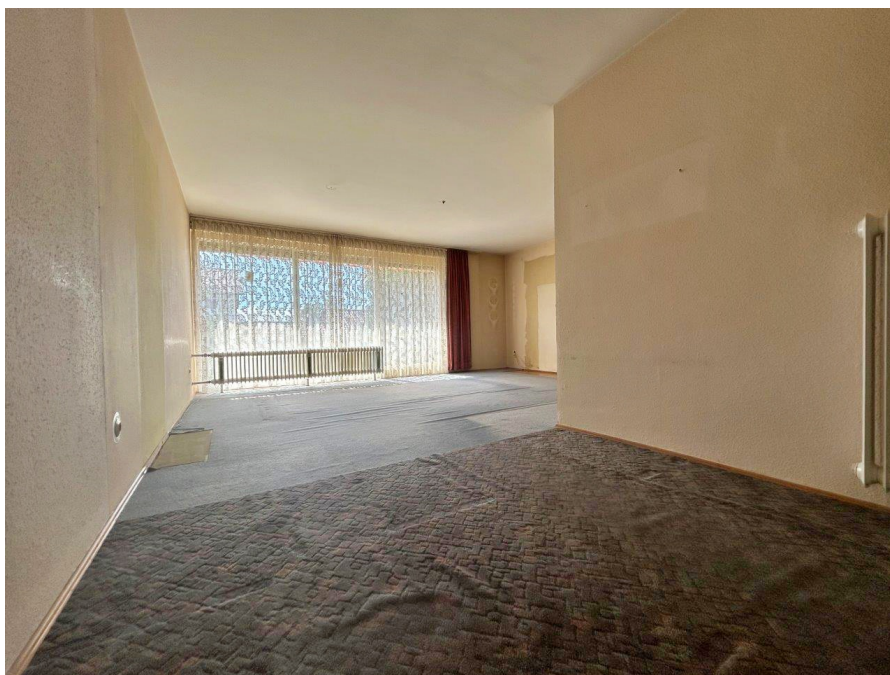
CODE DU BIEN: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

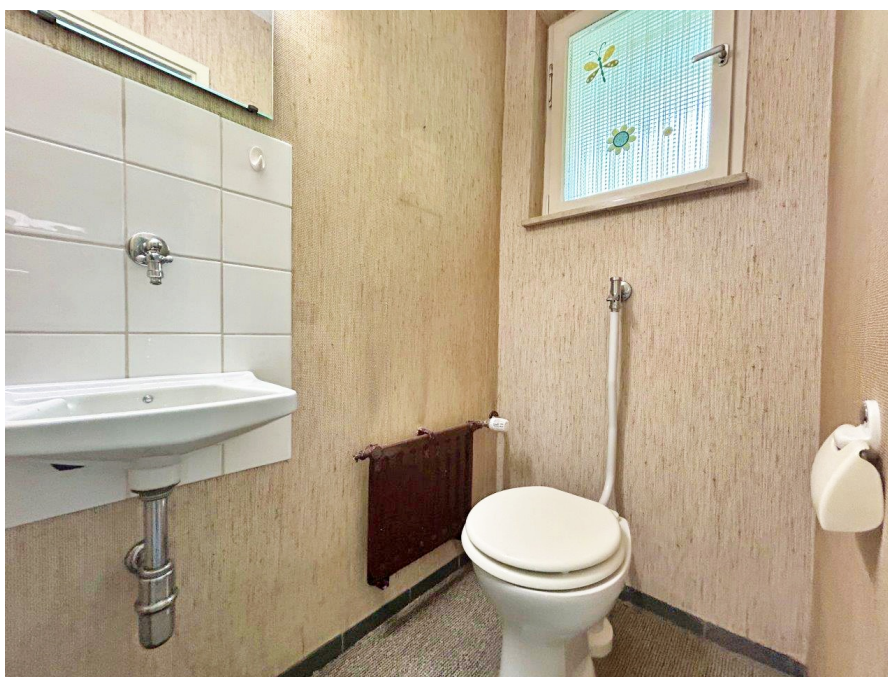
## La propriété





CODE DU BIEN: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

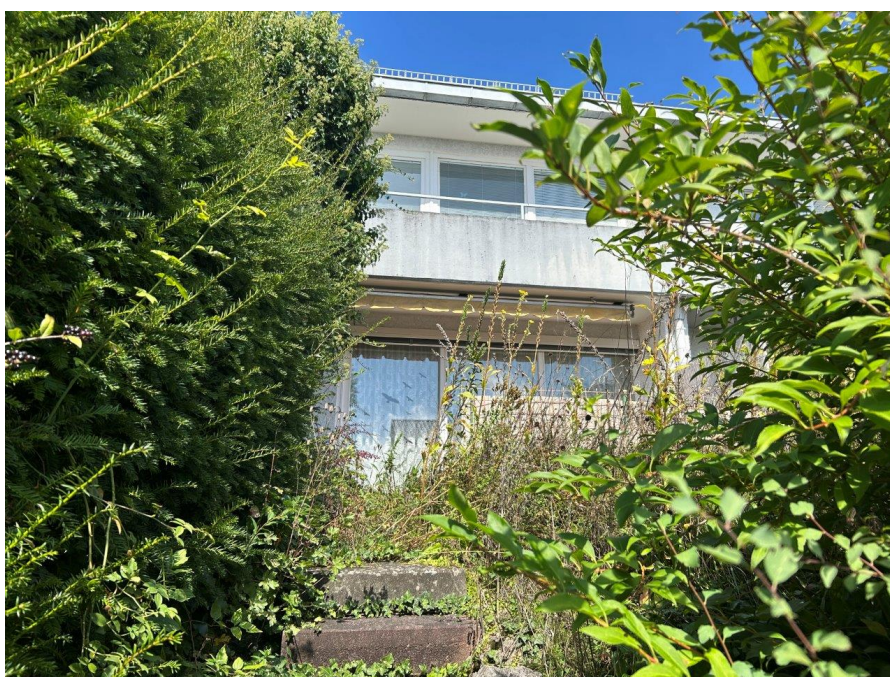
## La propriété





CODE DU BIEN: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

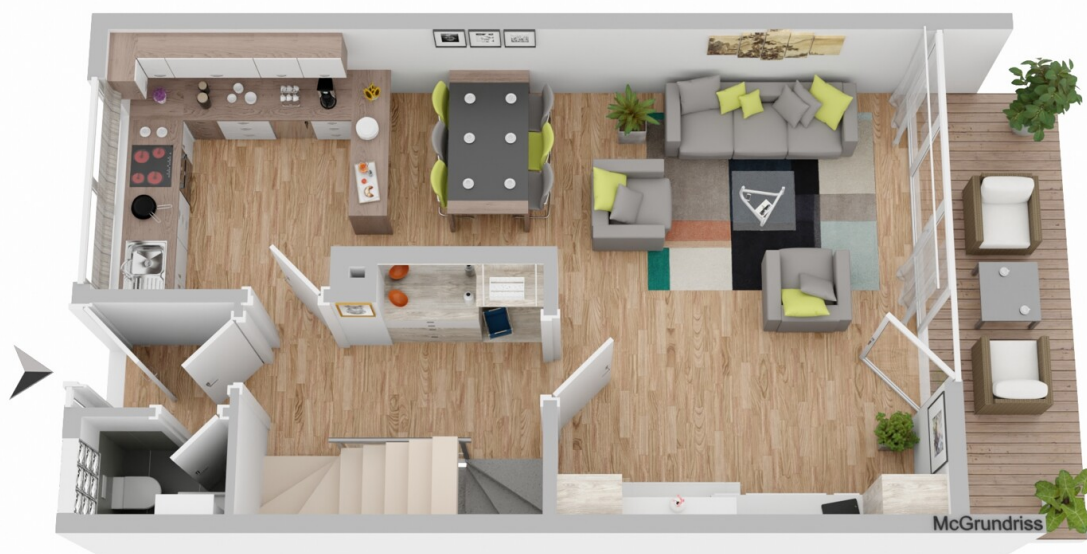
## La propriété





CODE DU BIEN: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

## La propriété



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**



CODE DU BIEN: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

## La propriété



**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)



### 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)



CODE DU BIEN: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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





CODE DU BIEN: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

## Une première impression

Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1966 befindet sich in idyllischer Ortsrandlage von Oberelchingen, direkt angrenzend an einen kleinen Wald. Das Haus überzeugt durch seinen klaren Grundriss und die ruhige Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen bietet es genügend Platz für eine Familie.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Garten, eine Küche, ein geräumiger Flur sowie ein separates WC. Das Obergeschoss verfügt über drei Zimmer und ein Badezimmer. Vom größten Zimmer gelangen Sie auf den Balkon, der einen herrlichen Ausblick bietet.

Das Untergeschoss ist voll unterkellert. Neben dem Heizraum mit Öltanks befinden sich hier zwei weitere Räume, die vielfältig genutzt werden können. Zum Haus gehört außerdem eine Garage.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten aber renovierungsbedürftigen Zustand, bietet aber gerade deshalb die perfekte Möglichkeit, individuelle Wohnträume zu verwirklichen. Unter dem Teppichboden im Wohn-Esszimmer verbirgt sich ein Parkett, im Flur ein heller Naturstein, der sich auch als Treppenbelag in den Keller wiederfindet.

Das Haus ist derzeit unbewohnt und kurzfristig bezugsbereit. Durch den bestehenden Renovierungsbedarf eignet es sich besonders für Käuferinnen und Käufer, die ihre eigenen Ideen und Vorstellungen verwirklichen möchten.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktanfrage. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeitet werden können.

CODE DU BIEN: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

## Détails des commodités

### Details / Ausstattung

- Baujahr: 1966
- Grundstücksgröße: ca. 167 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 96 m<sup>2</sup>
- Massivbauweise, voll unterkellert
- 4,5 Zimmer auf zwei Etagen
- Garage
- Balkon mit Ausblick
- Holzfenster, doppelt verglast (sanierungsbedürftig)
- Brennwert-Ölheizung inkl. Kunststofföltanks (komplett erneuert 2016)
- Dach neu gedeckt inkl. 18 cm Wärmedämmung des Dachbodens (2009)
- Garagentor mit elektrischem Torantrieb (2010)

CODE DU BIEN: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

## Tout sur l'emplacement

Das Haus befindet sich in Oberelchingen, in einer ruhigen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Die naturnahe Ortsrandlage direkt am kleinen Wald bietet viel Ruhe und Erholung.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen sowie Ärzte sind im Ort und den umliegenden Gemeinden schnell erreichbar. Über die nahe Autobahn A8 und gute ÖPNV-Anbindungen ist Ulm in kurzer Zeit erreichbar.

Die Kombination aus idyllischer Lage im Grünen und gleichzeitig guter Infrastruktur macht den Standort besonders attraktiv.



CODE DU BIEN: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 278.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

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.

CODE DU BIEN: 25069014 - 89275 Elchingen / Oberelchingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marion Leplat

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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