

Elchingen

# Première occupation exclusive : appartement de 2,5 pièces avec vue sur les Alpes et piscine à Oberelchingen

**CODE DU BIEN: 25069015**



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

**PRIX DE LOYER: 1.050 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5**

CODE DU BIEN: 25069015 - 89275 Elchingen

- 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: 25069015 - 89275 Elchingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25069015	Prix de loyer	1.050 EUR
Surface habitable	ca. 78 m <sup>2</sup>	Coûts supplémentaires	300 EUR
Etage	1	Modernisation / Rénovation	2025
Pièces	2.5	État de la propriété	Modernisé
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	1966		
Place de stationnement	1 x Garage, 85 EUR (Location)		

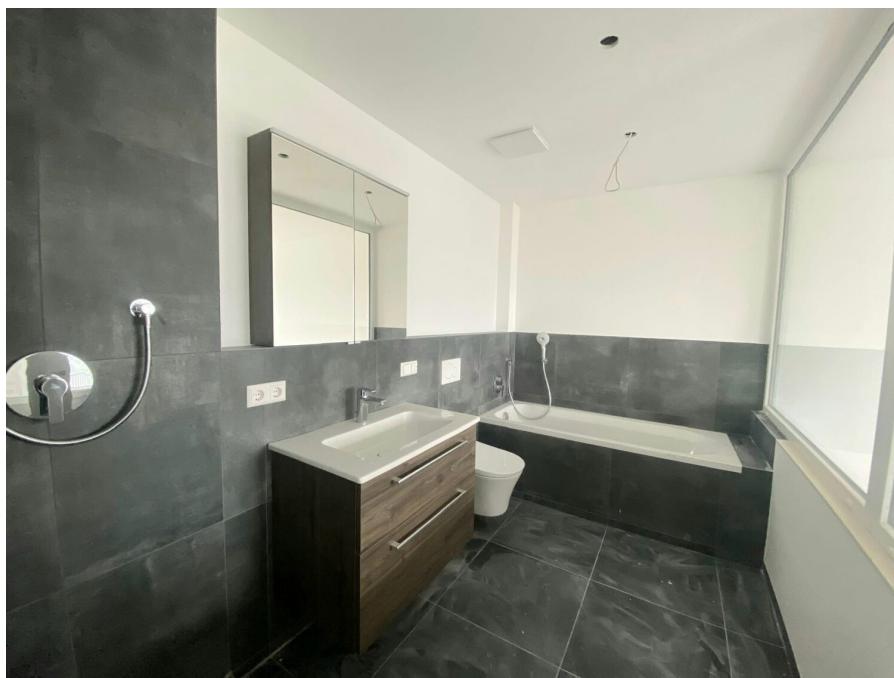
**CODE DU BIEN: 25069015 - 89275 Elchingen**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique	valable jusqu'au	Consommation d'énergie	176.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1966

CODE DU BIEN: 25069015 - 89275 Elchingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069015 - 89275 Elchingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069015 - 89275 Elchingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069015 - 89275 Elchingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069015 - 89275 Elchingen

## La propriété



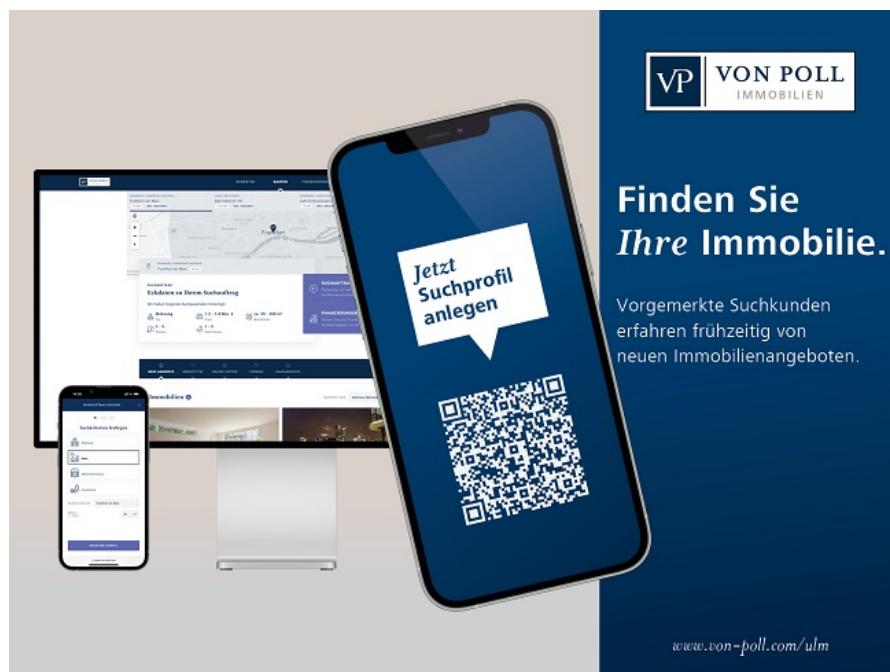
CODE DU BIEN: 25069015 - 89275 Elchingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069015 - 89275 Elchingen

## La propriété



Jetzt Suchprofil anlegen

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



VP 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

[QR Code](#)

CODE DU BIEN: 25069015 - 89275 Elchingen

## 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

Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

[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: 25069015 - 89275 Elchingen**

## Une première impression

Un emplacement privilégié à flanc de colline et un cadre de vie exceptionnel : votre rêve devient réalité. Cet appartement de 2,5 pièces en sous-sol fait actuellement l'objet d'une rénovation complète, débutée en 2025. Une fois les travaux terminés, il sera disponible immédiatement et offrira des lignes épurées et modernes ainsi qu'un emplacement exceptionnellement attractif. Situé dans un immeuble de deux étages de seulement trois appartements, construit en 1966, il offre une surface habitable d'environ 78 m<sup>2</sup> avec une ambiance raffinée, idéale pour une personne seule ou un couple. Le séjour/salle à manger ouvert avec cuisine, véritable cœur de l'appartement, est lumineux et accueillant, un lieu propice aux échanges conviviaux, aux moments de détente et aux moments partagés dans une atmosphère agréable. Un atout majeur : la terrasse ensoleillée avec sa vue imprenable sur les Alpes, un lieu qui rend chaque jour unique. La chambre impressionne par sa grande baie vitrée qui inonde la pièce de lumière naturelle. La salle de bains moderne est équipée d'une baignoire et d'une douche, alliant harmonieusement confort et fonctionnalité. L'appartement comprend également une cave privative, offrant un espace de rangement supplémentaire pratique. Un jardin commun avec piscine extérieure et espace barbecue vous invite à la détente et aux échanges. Une buanderie commune est également à votre disposition, et un service de conciergerie assure le bon fonctionnement de l'immeuble. L'appartement comprend une place de parking privative en garage (location : 85 € par mois). Une borne de recharge pour véhicules électriques est également disponible. L'appartement sera disponible à partir du 1er janvier 2026. Si cette offre vous intéresse, n'hésitez pas à nous contacter. Veuillez noter que seules les demandes accompagnées de vos coordonnées complètes (nom, adresse, numéro de téléphone et adresse e-mail) pourront être traitées.

**CODE DU BIEN: 25069015 - 89275 Elchingen**

## Détails des commodités

- 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.

**CODE DU BIEN: 25069015 - 89275 Elchingen**

## Tout sur l'emplacement

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.
- \* Autobahnansbindung: 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.

**CODE DU BIEN: 25069015 - 89275 Elchingen**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25069015 - 89275 Elchingen**

## 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)