

Elchingen

# Appartement exclusif de 3,5 pièces : Première occupation avec panorama alpin et piscine à Oberelchingen

**CODE DU BIEN: 25069016**



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

**PRIX DE LOYER: 1.350 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 103 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5**

CODE DU BIEN: 25069016 - 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: 25069016 - 89275 Elchingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25069016	Prix de loyer	1.350 EUR
Surface habitable	ca. 103 m <sup>2</sup>	Coûts supplémentaires	350 EUR
Etage	1	Modernisation / Rénovation	2025
Pièces	3.5	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)		

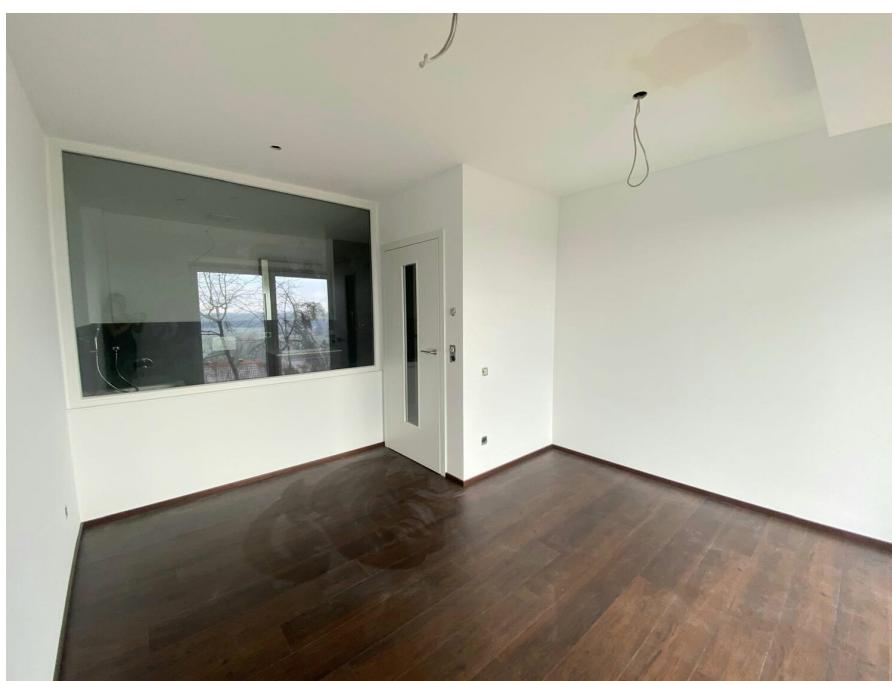
**CODE DU BIEN: 25069016 - 89275 Elchingen**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	15.06.2031	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: 25069016 - 89275 Elchingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069016 - 89275 Elchingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069016 - 89275 Elchingen

## La propriété



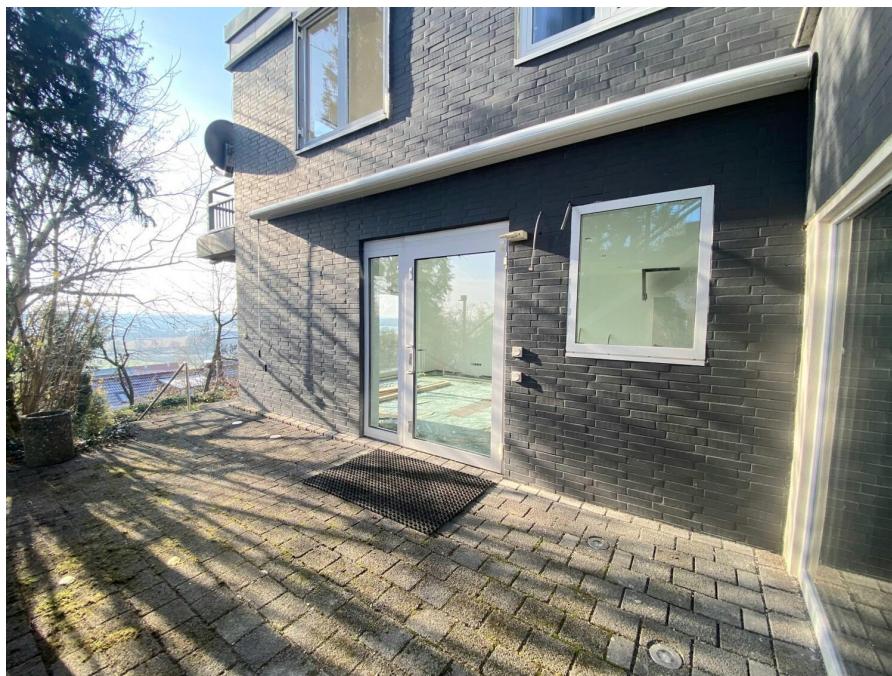
CODE DU BIEN: 25069016 - 89275 Elchingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069016 - 89275 Elchingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069016 - 89275 Elchingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069016 - 89275 Elchingen

## La propriété



The image shows a promotional graphic for Von Poll Immobilien. On the left, there's a smartphone displaying a QR code and a speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen". Above the phone is a laptop screen showing a real estate search interface. To the right, a dark blue vertical panel contains the Von Poll logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." Below that, it says "Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom of the panel is the website address "www.von-poll.com/ulm".

CODE DU BIEN: 25069016 - 89275 Elchingen

## La propriété

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



VP 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)

**CODE DU BIEN: 25069016 - 89275 Elchingen**

## La propriété



### 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: 25069016 - 89275 Elchingen**

## Une première impression

Lumineux, exclusif et proche de la nature, cet appartement est un lieu de vie exceptionnel. Ce 3 pièces en sous-sol, d'une superficie d'environ 103 m<sup>2</sup>, se situe dans un immeuble de deux étages bien entretenu, datant de 1966 et ne comptant que trois logements. L'immeuble bénéficie d'une situation idyllique à flanc de colline, offrant une vue imprenable sur les Alpes – un véritable atout pour les amoureux de la nature. L'appartement se distingue par un agencement bien pensé et une surface habitable généreuse. De grandes fenêtres créent une atmosphère accueillante et ouverte. De plus, après la fin des travaux de rénovation, entamés en 2025, il s'agira d'un appartement flambant neuf, garantissant un confort optimal et des équipements modernes. Cet appartement est idéal pour une personne seule en quête d'espace ou pour un couple. L'entrée peut être aménagée en une charmante petite terrasse. À l'intérieur, un séjour/salle à manger baigné de lumière offre une ambiance harmonieuse et chaleureuse. La cuisine ouverte attenante, avec son bar intégré, s'intègre parfaitement à la pièce. L'appartement comprend une chambre et une pièce supplémentaire modulable, idéale pour un bureau ou un espace créatif. La salle de bain moderne, équipée d'une baignoire et d'une douche, complète harmonieusement l'ensemble. Le jardin commun, avec sa piscine extérieure et son espace barbecue, est parfait pour se détendre et se retrouver entre amis ou en famille. Une buanderie commune est également à disposition, et un service de conciergerie assure le bon fonctionnement de l'immeuble. L'appartement inclut une place de parking privative en garage (location : 85 € par mois). Une borne de recharge pour véhicule électrique 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: 25069016 - 89275 Elchingen**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25069016 - 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.
- \* Autobahnanschluss: 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: 25069016 - 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,



VON POLL  
REAL ESTATE

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25069016 - 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)