

Elchingen / Thalfingen

# Über den Dächern von Thalfingen

CODE DU BIEN: 26069017



PRIX D'ACHAT: 985.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 260 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 601 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26069017 - 89275 Elchingen / Thalfingen**

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

CODE DU BIEN: 26069017 - 89275 Elchingen / Thalfingen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26069017
Surface habitable	ca. 260 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1992
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	985.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Excellent Etat
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26069017 - 89275 Elchingen / Thalfingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	62.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.03.2036	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 26069017 - 89275 Elchingen / Thalfingen

## La propriété



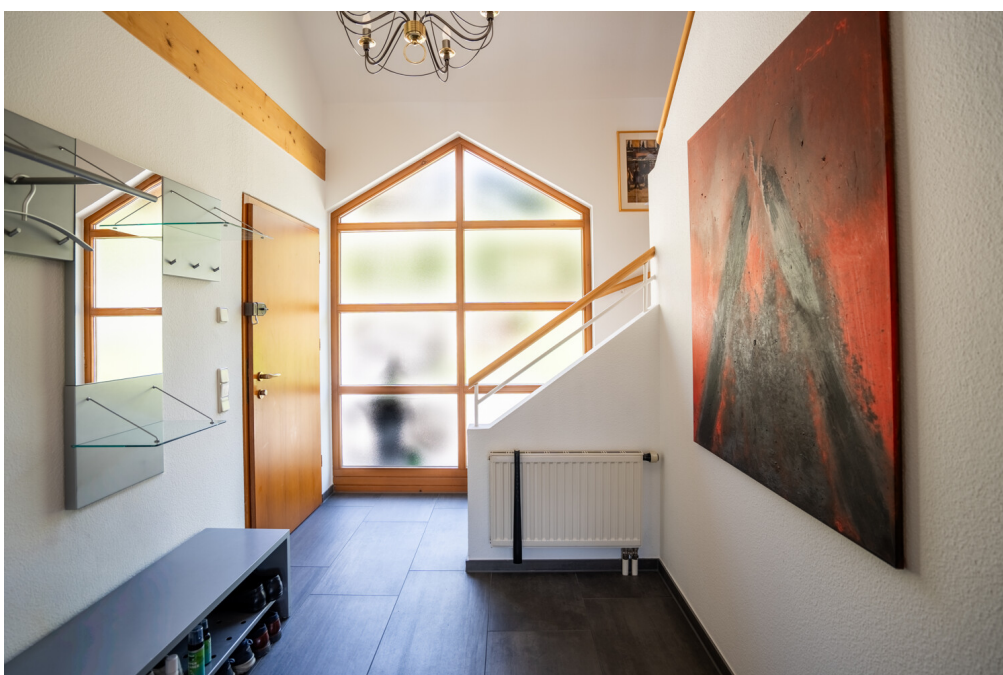
CODE DU BIEN: 26069017 - 89275 Elchingen / Thalfingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26069017 - 89275 Elchingen / Thalfingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26069017 - 89275 Elchingen / Thalfingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26069017 - 89275 Elchingen / Thalfingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26069017 - 89275 Elchingen / Thalfingen

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26069017 - 89275 Elchingen / Thalfingen**

## Une première impression

In beehrter Südhanglage, am nahezu höchsten Punkt von Thalfingen, erwartet Sie auf rund 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein außergewöhnlich gepflegtes Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung. Der unverbaute Weitblick über das Tal bis hin zu den Alpen verleiht der Immobilie einen ganz besonderen Charakter und sorgt Tag für Tag für ein beeindruckendes Wohngefühl.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet mit fünf Zimmern, zwei Bädern sowie einem Gäste-WC ideale Voraussetzungen für Familien. Zwei nach Süden ausgerichtete Balkone eröffnen traumhafte Ausblicke und laden dazu ein, die Sonne vom Morgen bis in den Abend zu genießen. Im Wohnbereich sorgt ein Kachelofen besonders in der kalten Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre.

Die rund 60 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Zugang, eine eigene Küche sowie ein Badezimmer. Ob zur Vermietung, als Mehrgenerationenlösung oder für (erwachsene) Kinder und Gäste: Die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen die Immobilie besonders attraktiv.

Vor der Einliegerwohnung befindet sich eine großzügige, nach Südwesten ausgerichtete Terrasse mit Zugang zum liebevoll angelegten Garten. Dieser wurde im Jahr 2020 sehr aufwendig neu angelegt und befestigt und bietet zahlreiche Möglichkeiten zum Entspannen und Genießen. Der obere Gartenbereich ist ebenerdig angelegt und somit hervorragend nutzbar.

Auch technisch präsentiert sich das Haus in einem sehr gepflegten Zustand. Die Gas-Zentralheizung wurde 2023 erneuert. Hochwertige Miele-Einbaugeräte, modernisierte Parkettböden, erneuerte Fliesen sowie zahlreiche weitere Investitionen der vergangenen Jahre unterstreichen die kontinuierliche Pflege der Immobilie. Renovierungsbedarf besteht derzeit nicht.

Abgerundet wird das Angebot durch eine direkt am Haus gelegene Doppelgarage, welche ebenfalls unterkellert ist, sowie weiteren Stellmöglichkeiten davor. Eine Sauna im Obergeschoss, großzügige Nutzflächen und die hochwertige, zeitlose Ausstattung machen dieses Haus zu einem Zuhause, das höchsten Wohnansprüchen gerecht wird.

Eine Immobilie für Menschen, die Großzügigkeit, Flexibilität und eine der schönsten Aussichtslogen rund um Ulm miteinander verbinden möchten.

**CODE DU BIEN: 26069017 - 89275 Elchingen / Thalfingen**

## **Détails des commodités**

- **Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung**
- **Begehrte Südhanglage mit Weitblick bis zu den Alpen**
- **Separater Zugang zur Einliegerwohnung**
- **Zwei großzügige Südbalkone**
- **Sonnige Südwest-Terrasse**
- **Eben angelegter Garten (Neugestaltung im Jahr 2020)**
- **Doppelgarage mit zusätzlichem Kellerraum**
- **Weitere Stellplätze vor der Garage**
- **Kachelofen im Wohnbereich**
- **Sauna im Obergeschoss**
- **Gas-Zentralheizung (erneuert 2023)**
- **Hochwertige Miele-Einbaugeräte (Backofen 2021, Geschirrspüler 2022)**
- **Parkettboden im Wohnbereich, Flur, Treppenaufgang und Galerie (erneuert)**
- **Fliesenboden im Eingangsbereich**
- **Kein aktueller Renovierungsbedarf**

**CODE DU BIEN: 26069017 - 89275 Elchingen / Thalfingen**

## Tout sur l'emplacement

Das Einfamilienhaus befindet sich in beehrter Höhenlage von Thalfingen, einem Ortsteil der Gemeinde Elchingen. Am oberen Südhang gelegen, zählt die Wohnlage zu den gefragtesten Adressen des Ortes. Von hier genießen Sie einen beeindruckenden Weitblick über das Donautal bis hin zu den Alpen und profitieren gleichzeitig von einer ruhigen, gewachsenen Nachbarschaft.

Thalfingen verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Städte Ulm und Neu-Ulm. Die Innenstadt von Ulm erreichen Sie in wenigen Fahrminuten, ebenso die Autobahnen A7 und A8. Auch der Bahnhof Thalfingen mit regelmäßigen Verbindungen Richtung Ulm und Aalen sowie mehrere Buslinien sorgen für eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Familien profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Kindergärten, Schulen, Sport- und Freizeitangebote befinden sich direkt im Ort oder in unmittelbarer Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten erreichbar und ergänzen das attraktive Wohnumfeld. Supermärkte sowie die Mittelschule Elchingen liegen nur wenige Fahrminuten entfernt.

Zahlreiche Spazier- und Radwege entlang der Donau sowie die umliegenden Wälder und Naherholungsgebiete sowie Badeseen bieten einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und der außergewöhnlichen Aussicht macht diese Lage zu einer der attraktivsten Wohnadressen im Landkreis Neu-Ulm.

**CODE DU BIEN: 26069017 - 89275 Elchingen / Thalfingen**

## **Plus d'informations**

**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: 26069017 - 89275 Elchingen / Thalfingen**

## Contact

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

**Tobias Saur**

---

**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)**