

Elchingen

Exklusive 3,5- Zimmer-Wohnung: Erstbezug mit Alpenpanorama und Pool in Oberelchingen

????????? ??????????: 25069016



www.von-poll.com

???? ??????????: 1.350 EUR • ??????????: ca. 103 m² • ??????????: 3.5

??????? ???????: 25069016 - 89275 Elchingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25069016 - 89275 Elchingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25069016	????? ??????????	1.350 EUR
????????????	ca. 103 m²	????????????	350 EUR
????????	1	????????	
????????	3.5	????? ??????????????	2025
????????????? ???	1	????????	???????
????????????		?????????????	
???????????	1	???????	?????????, ???????,
????? ?????????????	1966		??????,
?????? ?????????????	1 x ???????, 85 EUR (???????????)		????????????????
			?????????

??????? ???????: 25069016 - 89275 Elchingen

????????????? ??????????

???? ???????????	????	????????????????	BEDARF
????????????	15.06.2031	??????????	
????????????????		??????? ??????	176.70 kWh/m²a
??????? ??		??????????	
???? ???????????	????	??????????	F
		????????????	
		??????????	
		???? ???????????	1966
		????????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

??????? ???????: 25069016 - 89275 Elchingen

?? ????????



???????? ??: 25069016 - 89275 Elchingen

?? ???????



??????? ???????: 25069016 - 89275 Elchingen

?? ????????



???????? ?????????: 25069016 - 89275 Elchingen

?? ?????????



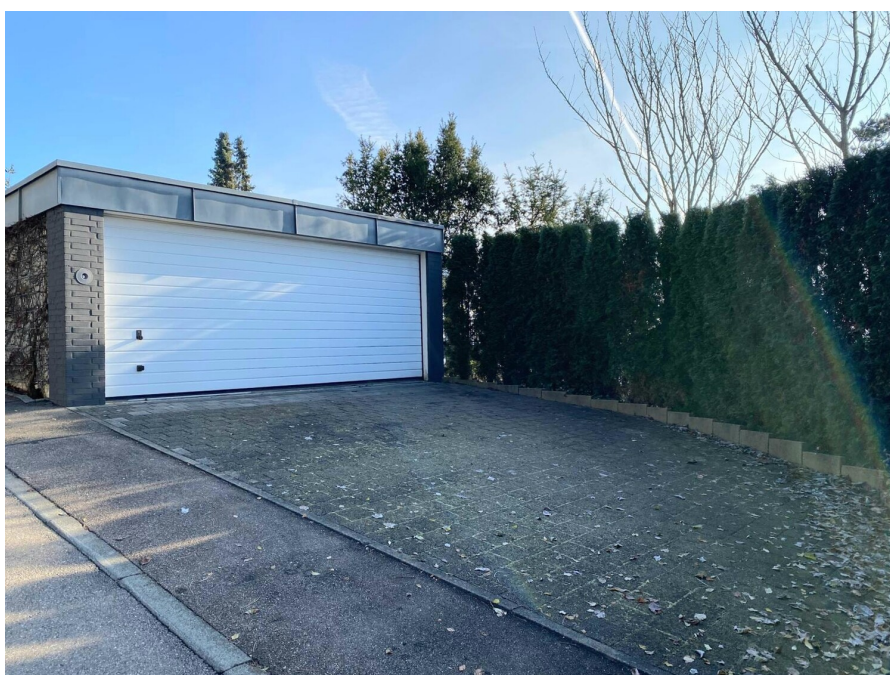
???????? ????????: 25069016 - 89275 Elchingen

?? ????????



???????? ??????????: 25069016 - 89275 Elchingen

?? ?????????



??????? ?????????: 25069016 - 89275 Elchingen

?? ????????



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a tablet show the company's website. The website displays a search results page with a map and property details. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top right corner of the advertisement.

VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/ulm

??????? ???????: 25069016 - 89275 Elchingen

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/ulm

??????? ???????: 25069016 - 89275 Elchingen

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN



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

??????? ???????: 25069016 - 89275 Elchingen

??? ?????? ?????????

Hell, exklusiv, naturnah- hier wohnen Sie außergewöhnlich.

Diese 3,5-Zimmer-Souterrainwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 103 m² befindet sich in einem gepflegten, zweistöckigen Haus aus dem Jahr 1966 mit nur drei Wohneinheiten. Das Gebäude liegt idyllisch in Hanglage, wodurch die Wohnung eine fantastische Aussicht auf die Alpen bietet – ein echtes Highlight für Naturliebhaber. Sie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den großzügigen Grundriss. Große Fensterfronten schaffen eine freundliche und offene Atmosphäre. Zudem wird es sich nach Abschluss der im Jahr 2025 begonnenen Modernisierung um einen Erstbezug handeln, der höchsten Komfort und eine moderne Ausstattungsqualität garantiert.

Die Wohnung eignet sich ideal sowohl für eine alleinstehende Person mit viel Platzbedarf als auch für Paare.

Der Eingangsbereich vor der Wohnung kann als charmante kleine Terrasse genutzt werden.

Im Inneren empfängt Sie ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, der sofort eine harmonische Gemütlichkeit ausstrahlt.

Die angrenzende, einseitig offene Küche mit integrierter Theke fügt sich nahtlos in den Raum ein.

Der Grundriss wird durch ein Schlafzimmer sowie ein weiteres, flexibel nutzbares Zimmer ergänzt, das sich ideal als Home-Office oder kreativer Rückzugsort anbietet.

Gemeinsam mit dem modernen Badezimmer, das mit Badewanne und Dusche ausgestattet ist, wird das Gesamtbild perfekt abgerundet.

Im gemeinschaftlichen Garten mit Outdoor-Pool und Grillstelle lassen sich entspannte Stunden und gesellige Zusammenkünfte genießen.

Zusätzlich steht eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung, und ein Hausmeisterservice sorgt für den reibungslosen Ablauf im Gebäude.

Zur Wohnung gehört ein eigener Garagenstellplatz (Miete: 85?€ pro Monat). Eine Wallbox für Elektrofahrzeuge ist ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung steht ab 01.01.26 zur Verfügung.

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.

??????? ???????: 25069016 - 89275 Elchingen

?????????????? ??? ????????

- 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.

??????? ???????: 25069016 - 89275 Elchingen

??? ??? ??? ??????????

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.
- * Autobahnanbindung: 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.

??????? ???????: 25069016 - 89275 Elchingen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.6.2031.
Endenergiebedarf beträgt 176.70 kwh/(m²*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/(m²*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 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.

??????? ???????: 25069016 - 89275 Elchingen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Marion Leplat

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com