

Elchingen

## Esclusivo appartamento di 3,5 locali: prima occupazione con panorama alpino e piscina a Oberelchingen

Codice oggetto: 25069016



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

PREZZO D'AFFITTO: 1.350 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 103 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5

Codice oggetto: 25069016 - 89275 Elchingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25069016 - 89275 Elchingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25069016
Superficie netta	ca. 103 m²
Piano	1
Vani	3.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	1 x Garage, 85 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	1.350 EUR
Costi aggiuntivi	350 EUR
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25069016 - 89275 Elchingen

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	15.06.2031
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	176.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

Codice oggetto: 25069016 - 89275 Elchingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25069016 - 89275 Elchingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25069016 - 89275 Elchingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25069016 - 89275 Elchingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25069016 - 89275 Elchingen

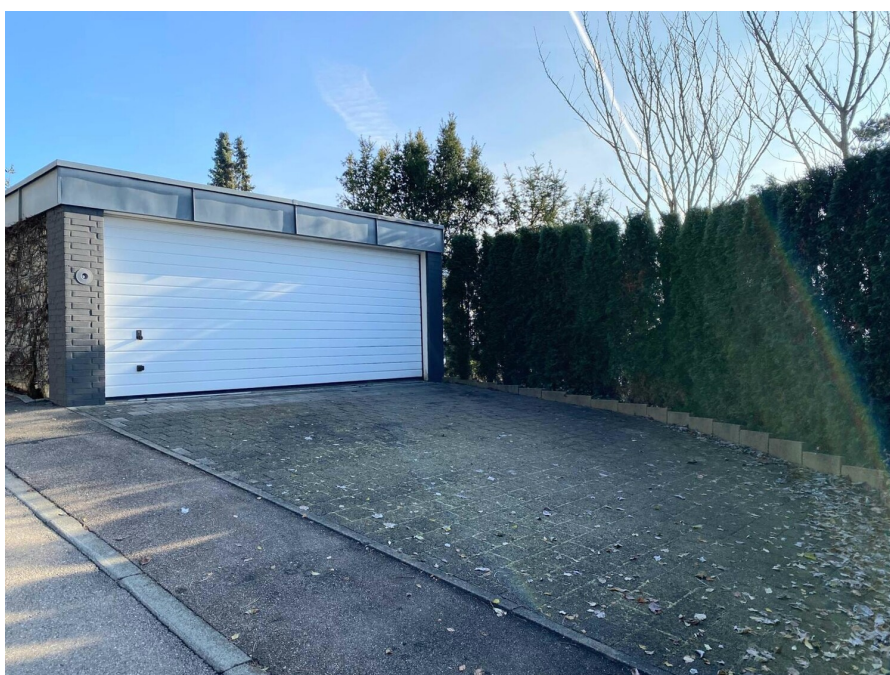
## La proprietà





Codice oggetto: 25069016 - 89275 Elchingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25069016 - 89275 Elchingen

## La proprietà



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 interface with filters and a map. 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](http://www.von-poll.com/ulm)

Codice oggetto: 25069016 - 89275 Elchingen

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Codice oggetto: 25069016 - 89275 Elchingen

## La proprietà



### 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)

Codice oggetto: 25069016 - 89275 Elchingen

## Una prima impressione

Luminoso, esclusivo e immerso nella natura: questo è un luogo eccezionale in cui vivere. Questo appartamento seminterrato di 3,5 locali, con circa 103 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, si trova in un edificio ben tenuto di due piani risalente al 1966, che ospita solo tre unità abitative. L'edificio gode di un'idilliaca posizione collinare, con una fantastica vista sulle Alpi: un vero gioiello per gli amanti della natura. L'appartamento vanta una planimetria ben progettata e una planimetria spaziosa. Le ampie finestre creano un'atmosfera accogliente e aperta. Inoltre, al termine dei lavori di ammodernamento, iniziati nel 2025, questo appartamento sarà completamente nuovo, garantendo il massimo comfort e servizi moderni. L'appartamento è ideale per una persona singola che necessita di ampi spazi o per una coppia. L'ingresso può essere utilizzato come un grazioso terrazzino. All'interno, si viene accolti da una luminosa zona giorno e pranzo che emana immediatamente un'atmosfera armoniosa e invitante. L'adiacente cucina a pianta aperta con bancone per la colazione integrato si integra perfettamente nella stanza. La planimetria comprende una camera da letto e un ulteriore spazio flessibile, ideale come ufficio o rifugio creativo. Insieme al moderno bagno, dotato di vasca e doccia, il quadro generale è perfettamente completato. Il giardino comune con piscina esterna e area barbecue è perfetto per rilassarsi e socializzare. È inoltre disponibile una lavanderia in comune e un servizio di portineria garantisce il buon funzionamento dell'edificio. L'appartamento include un posto auto in garage privato (affitto: 85 € al mese). È inoltre disponibile una wallbox per veicoli elettrici. L'appartamento sarà disponibile dal 1° gennaio 2026. Se abbiamo suscitato il vostro interesse, saremo lieti di ricevere la vostra richiesta. Vi preghiamo di comprendere che verranno elaborate solo le richieste con dati di contatto completi (nome, indirizzo, numero di telefono, indirizzo e-mail).

Codice oggetto: 25069016 - 89275 Elchingen

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25069016 - 89275 Elchingen

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 25069016 - 89275 Elchingen

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25069016 - 89275 Elchingen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marion Leplat

---

Turmgasse 13, 89073 Ulm

Tel.: +49 731 - 97 73 89 0

E-Mail: [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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