Elchingen

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

***Codice oggetto: 25069016***

**PREZZO D'AFFITTO:** 1.350 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 103 $m^2$ • **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**

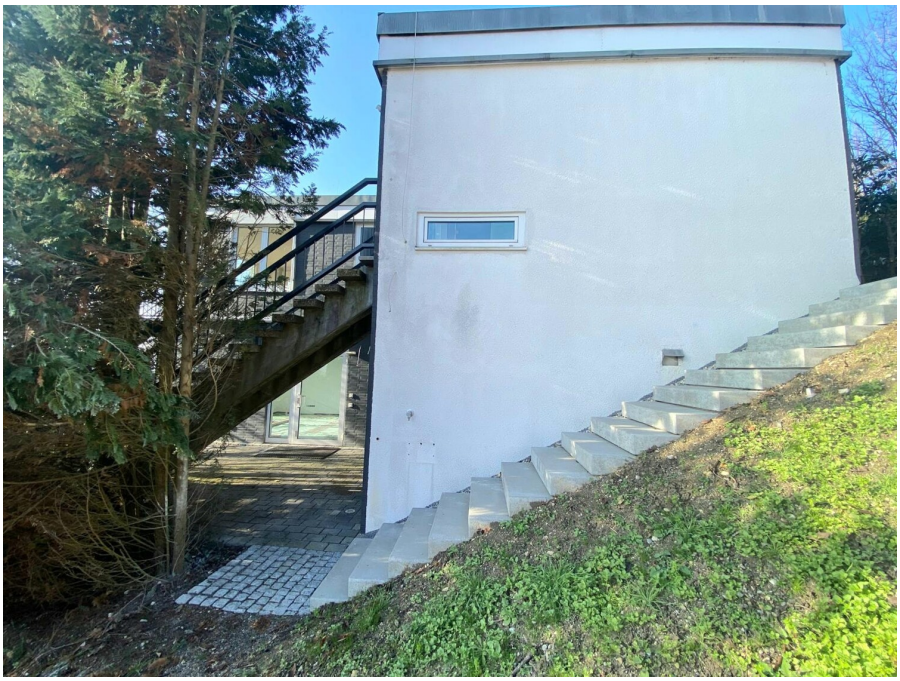
# La proprietà

**Codice oggetto: 25069016 - 89275 Elchingen**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25069016 - 89275 Elchingen**

# La proprietà



**Codice oggetto: 25069016 - 89275 Elchingen**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25069016 - 89275 Elchingen**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25069016 - 89275 Elchingen**

# La proprietà

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*

**Codice oggetto: 25069016 - 89275 Elchingen**

# Una prima impressione

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 werde können.

**Codice oggetto: 25069016 - 89275 Elchingen**

# Dettagli dei servizi

- 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.

**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/(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 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.

**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

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

www.von-poll.com