

Elchingen/Thalvingen

Familienfreundlich, umfangreich und großzügig

Número da propriedade: 25069019



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 440.000 EUR • ÁREA: ca. 131 m² • QUARTOS: 6.5 • ÁREA DO TERRENO: 209 m²

Número da propriedade: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalvingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalvingen

Numa vista geral

Número da propriedade	25069019	Preço de compra	440.000 EUR
Área	ca. 131 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6.5	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1972		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalzingen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Procura final de energia	265.10 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	13.01.2036	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

Número da propriedade: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalvingen

O imóvel



Número da propriedade: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalzingen

O imóvel



Número da propriedade: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalzingen

O imóvel



Número da propriedade: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalgingen

O imóvel



Número da propriedade: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalgingen

O imóvel



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

Número da propriedade: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalgingen

O imóvel



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/ulm

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

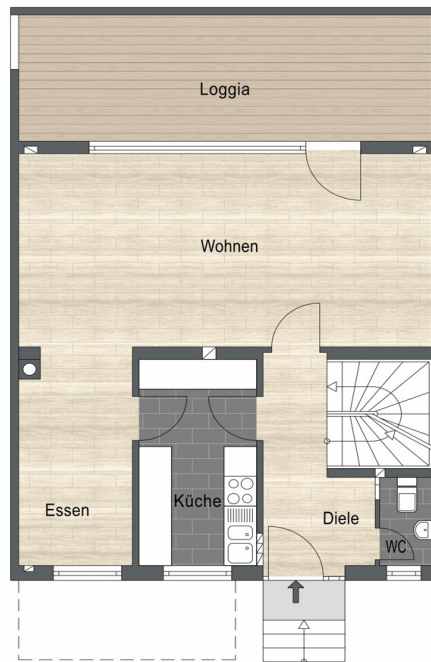
Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0731 - 97 73 89 0

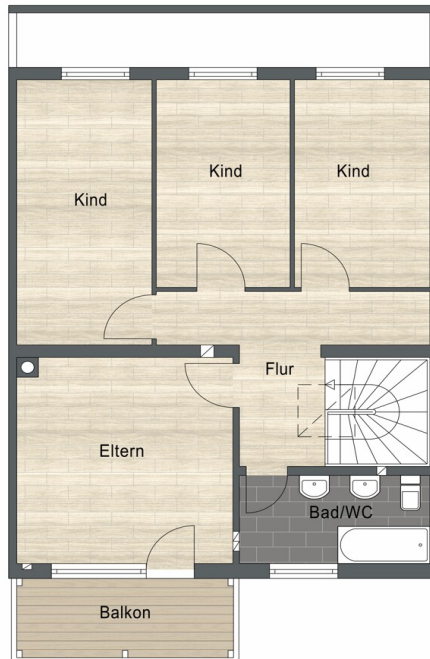
Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | ulm@von-poll.com

Número da propriedade: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalgingen

Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalgingen

Uma primeira impressão

Dieses Reihenmittelhaus bietet auf ca. 131 m² Wohnfläche und einem 209 m² großen Grundstück ein durchdachtes Raumangebot, das ideal für Familien und Paare mit Anspruch an Komfort und viel Tageslicht ist.

Im Erdgeschoss überzeugt ein großzügiger Eingangsbereich, von dem aus die weiteren Räume zu erreichen sind. Das Wohnzimmer verfügt über eine große Fensterfront und geht fließend in das angrenzende Esszimmer über, wodurch ein offenes und helles Wohngefühl entsteht. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet praktische Funktionalität. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im Obergeschoss stehen vier Zimmer zur Verfügung, eines davon mit direktem Zugang zum Balkon. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer, das den Wohnbereich komplettiert.

Das Kellergeschoss ist vielseitig nutzbar und umfasst einen Raum welcher aktuell als Büro genutzt wird und einen direkten Zugang zur Terrasse bietet, sowie zwei Kellerräume, einen Waschraum und einen Heizungsraum. Alle haustechnischen Anlagen sind im Heizungsraum untergebracht.

Das Haus überzeugt durch eine klare, funktionale Raumaufteilung und bietet sowohl im Wohn- als auch im Arbeitsbereich flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Für ihr Auto steht ihnen eine Einzelgarage zur Verfügung.

Número da propriedade: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalzingen

Detalhes do equipamento

- Einbauküche mit neuwertigen Geräten
- Bodenbelag: Parkett, Laminat und Fliesen
- Fenster: Zweifachverglasung, Kunststofffenster
- Fassade neu gestrichen (2015)
- Eingangsbereich gefliest (2020)
- Heizung, Kessel und Brenner (2023)
- Einzelgarage

Número da propriedade: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalzingen

Tudo sobre a localização

Thalzingen ist ein beliebter Ortsteil der Kreisstadt Neu-Ulm in Bayern. Der Stadtteil verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Ulmer Innenstadt. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung, Grünflächen sowie der Nähe zur Donau, die vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgung sowie gastronomische Angebote sind in Thalzingen und den angrenzenden Stadtteilen gut erreichbar. Die Ulmer Innenstadt mit ihrem umfassenden Bildungs-, Kultur- und Einkaufsangebot befindet sich in kurzer Distanz.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Regelmäßige Busverbindungen sowie der nahegelegene Bahnhof Thalzingen sorgen für eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mit dem Auto sind die B19 und die Autobahn A8 in wenigen Minuten erreichbar, wodurch eine optimale Verbindung nach Ulm, Neu-Ulm und in die gesamte Region gewährleistet ist.

Número da propriedade: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalgingen

Outras informações

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.

Alle im Exposé veröffentlichten Angaben, insbesondere zur (Wohn-)Fläche sowie (Wohn-)Flächenberechnungsmethode, sind ungeprüfte Angaben des Auftraggebers und können vom aktuellen Stand abweichen. Die (Wohn-)Flächenangaben stellen "circa"-Flächenangaben, also nur Näherungswerte, dar. Sämtliche im Exposé abgedruckten Grundrisspläne und Lichtbilder dienen lediglich der Visualisierung, sind nicht maßstäblich und können vom aktuellen Stand abweichen. Irrtum und Fehler bleiben vorbehalten.

Número da propriedade: 25069019 - 89275 Elchingen/Thalgingen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Tobias Saur

Turmgasse 13, 89073 Ulm

Tel.: +49 731 - 97 73 89 0

E-Mail: ulm@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com