

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Elchingen

### Mehrfamilienhaus in Elchingen mit Blick auf die Alpen



Objekt-Nr. OM-325740

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **770.000 €**

Ansprechpartner:  
Ljaic

89275 Elchingen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	284,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	8
Zimmer	12,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	235,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Nutzfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus in Oberelchingen.

Es verfügt über 4 Etagen und kann vielfältig genutzt werden.

Das Haus kann mit 3 getrennten Einheiten bewohnt werden. Jede Einheit hat seinen eigenen (Warm-)Wasser-, Strom- und Heizungszähler.

Sofern das Projekt als Mietobjekt geplant ist, kann die Vermietung mit 3500 € monatlicher Kaltmiete fortgeführt werden.

Es wurde vor 3 Jahren fertiggestellt. Bei den Sanierungsmaßnahmen wurden alle Positionen bis auf das Mauerwerk erneuert:

- Heizung / Zentrale / Heizkörper / Verrohrung
- Sanitär & Abwasser
- Elektrik
- Putz / Farbe
- Türen & 3-Fach verglaste Fenster
- Dach
- Dämmung & Fassade
- Garten und Landschaftsbau

Das Haus liegt am Hang und ist südlich ausgerichtet.

Es verfügt über bis zu 4 Stellplätze, zusätzlich gibt es öffentliche Stellplätze direkt vor dem Grundstück.

Bei guter Wetterlage kann man die Alpen sehen.

Rundum befinden sich ruhige Nachbarn.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Oberelchingen liegt nur wenige Kilometer östlich von Ulm. Elchingen verfügt über eine gute Infrastruktur – in unmittelbarer Nähe finden Sie einen Ganztagskindergarten, eine Grund- und Hauptschule, das Schwimmbad sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten. Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 300 Meter vom Objekt entfernt und ebenso gut erreichbar wie der Bahnhof mit Regionalbahnanschluss.

Oberelchingen liegt im Autobahnkreuz A7 / A8, sodass innerhalb weniger Minuten Stuttgart / München / Schweiz / Würzburg angepeilt werden kann.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	60,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



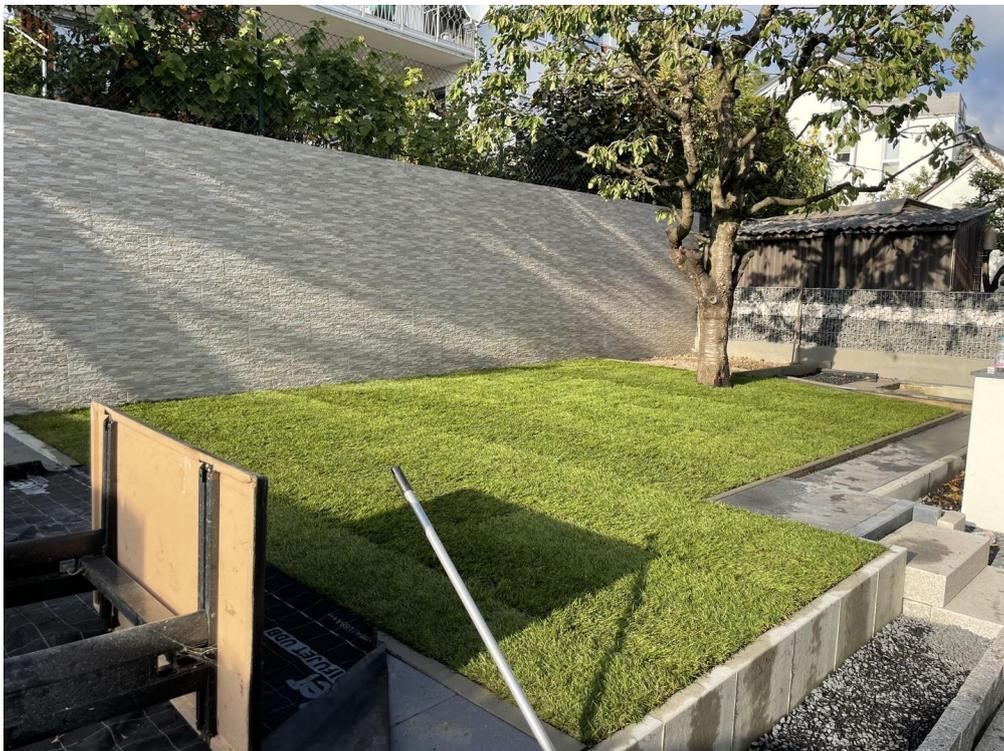
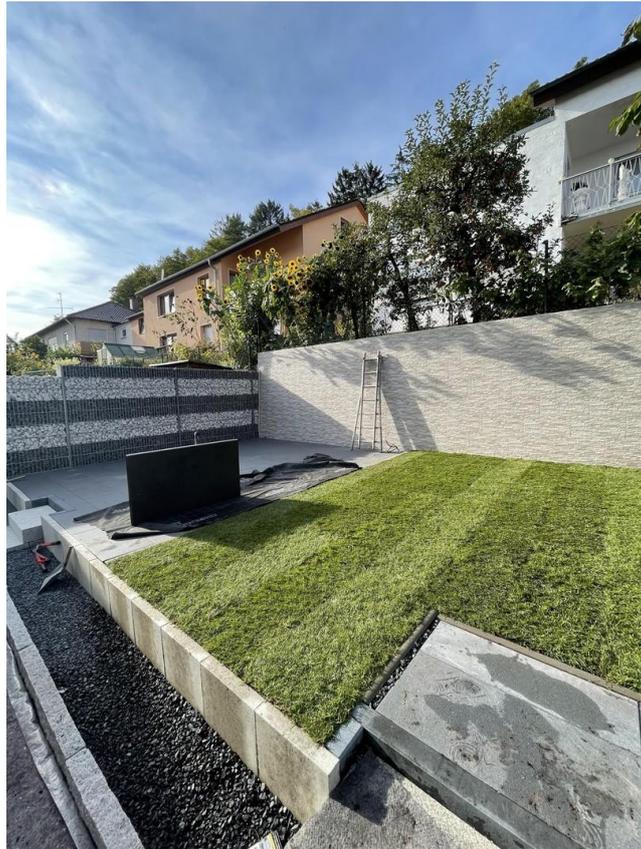
## Exposé - Galerie



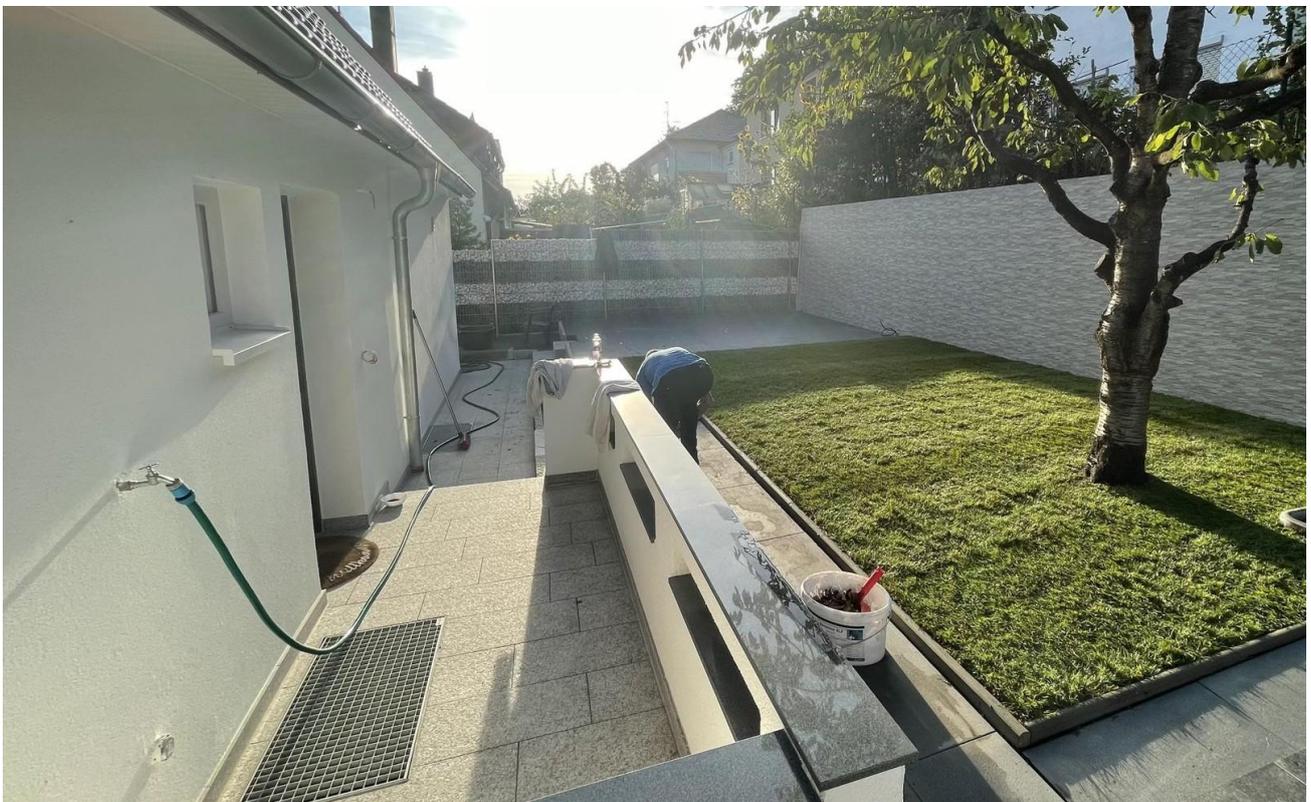
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



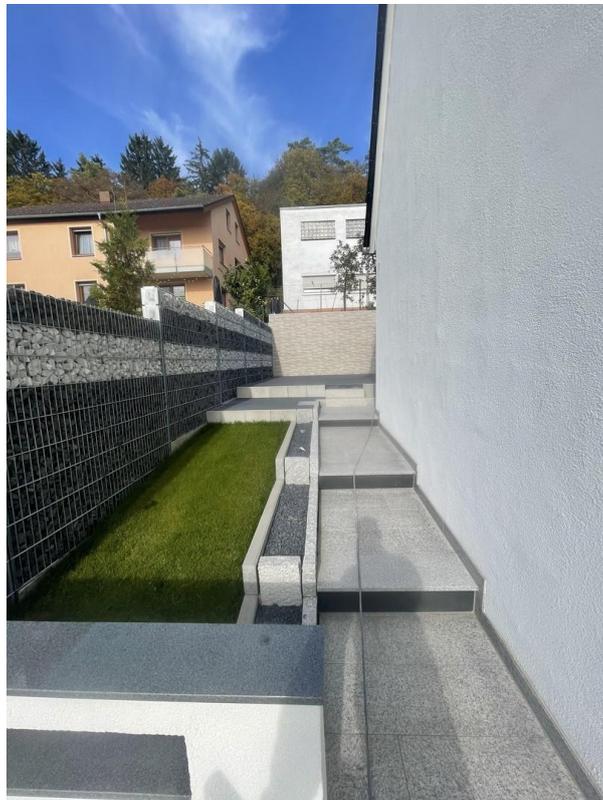
# Exposé - Galerie



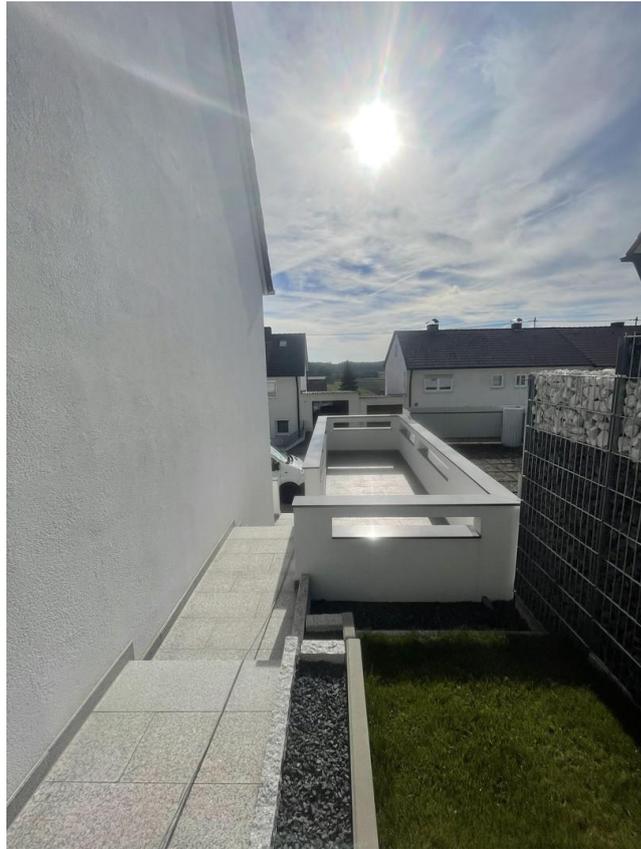
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

