

# Komfortables Wohnen in Bestlage: Geräumige 4-Zimmer ETW mit zwei Balkonen in Thalfingen!

89275 Elchingen, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 8345



Wohnfläche ca.: **93 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **275.000 EUR**



## Komfortables Wohnen in Bestlage: Geräumige 4-Zimmer ETW mit zwei Balkonen in Thalfingen!

Objekt ID	8345
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Thalfingen) 89275 Elchingen Bayern
Etage	2
Wohnfläche ca.	93 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1970
Letzte Modernisierung	1990
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Verfügbar ab	01.07.2024
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Keller, Laminatboden, Massivbauweise, Personenaufzug, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	275.000 EUR



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Die angebotene 4-Zimmer Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1970. Mit einer Wohnfläche von großzügigen 93 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung eine ansprechende Aufteilung und eignet sich ideal für Familien oder Paare, die nach einem komfortablen Wohnraum in einer ruhigen und gut gepflegten Umgebung suchen.

## Ausstattung:

Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung. Sie verfügt über zwei Balkone, die nach Ost-Süd ausgerichtet sind und somit optimalen Sonneneinfall und gemütliche Stunden im Freien ermöglichen. Ein Aufzug ist im Gebäude vorhanden und ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit der Wohnung. Zudem ist ein Hausmeisterservice vorhanden, der für die Pflege der gemeinschaftlichen Anlagen sowie kleinere Instandhaltungsarbeiten zuständig ist. Die Treppenhausreinigung wird von einer professionellen Firma übernommen, was zu einem stets gepflegten Erscheinungsbild des Gebäudes beiträgt. Eine zuverlässige Hausverwaltung kümmert sich um sämtliche Belange rund um das Wohnobjekt und steht den Bewohnern als kompetenter Ansprechpartner zur Verfügung.

Optional kann eine Garage erworben werden, um das Fahrzeug sicher und komfortabel abzustellen.

Derzeit ist die Wohnung von den Eigentümern selbst bewohnt. Diese planen, sich zu verkleinern.

## Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, die eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote bietet. Dank der guten Infrastruktur ist eine optimale Anbindung an die umliegenden Stadtteile gewährleistet.

## Fazit:

Diese attraktive 4-Zimmer Eigentumswohnung bietet nicht nur eine ansprechende Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung, sondern auch eine ideale Kombination aus Komfort, Ruhe und guter Lage. Dank der vorhandenen Annehmlichkeiten wie Aufzug, Hausmeisterservice und zuverlässiger Hausverwaltung wird ein angenehmes Wohnen ermöglicht. Die optionale Garage bietet zusätzlichen Komfort für Fahrzeugbesitzer. Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie, die den Ansprüchen an modernes und komfortables Wohnen in vollem Umfang gerecht wird.

# Ausstattung

## Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Hausmeisterkomplettservice
- Rollläden
- Balkone

# Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	28.08.2018



Gültig bis	27.08.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1970
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	77,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	C



# Lage

Thalfragen ist nicht ohne Grund einer der begehrtesten Wohnstandorte rund um Ulm und Neu-Ulm.

Die gewachsene Infrastruktur, die unmittelbare Nähe zur Ulmer Innenstadt und das Ganze gepaart mit ländlichem Charme, schaffen einen äußerst attraktiven Wohnstandort. Vor Ort finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und eine Apotheke sowie Schulen und Kindertagesstätten. Die Ulmer Innenstadt ist nicht nur mit dem öffentlichen Nahverkehr im Handumdrehen erreichbar, sondern z.B. auch mit dem Fahrrad am malerischen Donauufer entlang. Für Berufspendler bietet der unweit gelegenen Anschluss an die A7 eine hervorragende Anbindung. Die Gemeinde Elchingen/Thalfragen verfügt zudem über ein ansprechendes Vereins- und Freizeitangebot.

Eine Lage, die viel Potenzial und auch Flexibilität mit sich bringt.





Außenansicht



Außenansicht



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer

