

EXPOSÉ

Dreifamilienhaus in sehr guter Lage - zwei freie Einheiten mit Miet- und Wertsteigerungspotenzial



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 89275 Elchingen / Thalfingen
Baujahr: 1978
Zimmerzahl: 11,5
Wohnfläche (ca.): 286 m²
Nutzfläche (ca.): 103 m²
Grundstücksfläche (ca.): 699 m²
Anzahl Etagen: 4
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 659.000,-

- > Mehrfamilienhaus
- > Elchingen / Thalfingen
- > 11,5 Zimmer

- > 286 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-298



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	89275 Elchingen / Thalfingen, Junginger Str. 43
Baujahr	1978
Zimmerzahl	11,5
Wohnfläche (ca.)	286 m ²
Nutzfläche (ca.)	103 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	699 m ²
Kaufpreis	659.000,- €
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	111,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-01-20
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1978
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	3.00
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
WC	2
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57%

> Mehrfamilienhaus
> Elchingen / Thalfingen
> 11,5 Zimmer

> 286 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AR-HAWIELA-298



Objektbeschreibung:

Für Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen interessant: Dieses real geteilte Dreifamilienhaus bietet mit zwei freien Wohnungen und drei Garagen eine seltene Kombination aus sofortiger Nutzungsmöglichkeit und gezieltem Entwicklungspotenzial.

Errichtet 1978, basiert das Haus auf einem durchdachten Konzept: großzügige Grundrisse, solide Bauweise und eine Aufteilung, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger langfristig tragfähig ist.

Heute zeigt sich die Immobilie in einem gepflegten, jedoch altersentsprechenden Zustand - mit bereits erfolgten Modernisierungen in wesentlichen Bereichen und gleichzeitig vorhandenem Entwicklungsspielraum.

Gerade diese Kombination macht den besonderen Reiz aus: Substanz ist vorhanden - Potenzial ebenso.

Ausstattung:

Investorenübersicht

Objekt:
Dreifamilienhaus mit drei Wohneinheiten und drei Garagen
Real geteilte Doppelhaushälfte

Standort:
Elchingen-Thalfingen | Region Ulm / Neu-Ulm

Wohnfläche gesamt:
ca. 286 m²

Grundstück:
ca. 696 m²

Baujahr:
ca. 1977 / 1978

Zustand:
gepflegt, altersentsprechend
Fenster überwiegend aus dem Baujahr
Heizung: Gas (2002)

Zielgruppen:
- Kapitalanleger mit Weitblick
- Eigennutzer mit Vermögensstrategie
- Mehrgenerationenkonzepte

Nutzungssituation & Potenzial

Die drei Wohneinheiten sind klar strukturiert, funktional geschnitten und

langfristig gut vermietbar. Unterschiedliche Wohnungsgrößen ermöglichen eine stabile Mieterstruktur und flexible Nutzung.

Besonders hervorzuheben ist die aktuelle Situation:

Erdgeschoss (EG):

Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung wird zum 01.07. frei
-> ideal für Eigennutzer oder zur Neuvermietung auf aktuellem Mietniveau, bereits teilweise modernisiert

1. Obergeschoss (HG):

derzeit leerstehend und renovierungsbedürftig
-> deutliche Wertschöpfungsmöglichkeit durch Modernisierung

Dachgeschoss (DG): vermietet, bereits modernisiert

In den vermieteten Wohnungen wurden bereits Bäder modernisiert, wodurch ein Teil der Instandhaltungsmaßnahmen bereits umgesetzt ist.

Wohnflächen

HG - Wohnung 1: 73 m²
EG - Wohnung 2: 73 m²
DG - Wohnung 3: 78,67 m²

Lagebeschreibung:

Die Region Ulm / Neu-Ulm zählt seit Jahren zu den wirtschaftlich stabilen Räumen Süddeutschlands.

Geprägt durch eine ausgewogene Mischung aus Industrie, Mittelstand, Dienstleistung und Wissenschaft, bietet sie eine verlässliche Grundlage für nachhaltige Wohnraumnachfrage.

Die zentrale Lage zwischen Stuttgart und München, die Nähe zu zwei Bundesländern sowie die sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz machen die Region attraktiv für Arbeitnehmer, Familien und Berufspendler gleichermaßen.

Der Arbeitsmarkt gilt als robust, die Kaufkraft als leicht überdurchschnittlich, die Nachfrage nach Wohnraum als konstant.

Für Immobilienkäufer bedeutet dies kein spekulatives Umfeld, sondern einen Standort, der Stabilität, Verlässlichkeit und langfristige Perspektiven vereint.

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnstraße mit Anliegercharakter.

Durchgangsverkehr ist hier kein Thema, das Umfeld ist entsprechend entspannt und geprägt von gepflegten Wohnhäusern und gewachsenen Gärten.

Diese Art der Lage ist zeitlos gefragt.

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Elchingen / Thalfingen
- > 11,5 Zimmer

- > 286 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-298



Sie bietet Ruhe ohne Abgeschiedenheit und kurze Wege ohne städtische Unruhe.

Für Mieter bedeutet das Lebensqualität.

Für Kapitalanleger bedeutet es eine stabile Nachfrage, geringe Fluktuation und eine Vermietbarkeit, die nicht von kurzfristigen Trends abhängig ist.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.1.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 111.20 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Kaufpreis Immobilie: 659.000 EUR (2.304 EUR / m² Wohnfläche)
3 Garagen: 30.000 EUR

Gesamtkaufpreis: 689.000 EUR
Eine Immobilie für Käufer, die nicht nur den Ist-Zustand betrachten, sondern die Perspektive erkennen.

Eigennutzung, Neuvermietung, schrittweise Entwicklung - die strategischen Optionen sind vorhanden, ohne strukturelle Eingriffe vornehmen zu müssen.

Hawiela Immobilien GmbH
Ansprechpartnerin:
Alexandra Renno
a.renno@hawiela.de
Tel.: (01525) 37 56 447

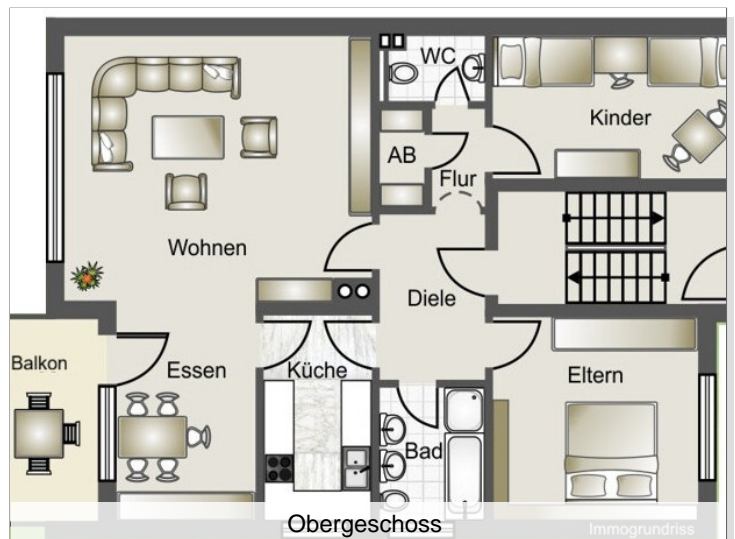
Objektbilder:



3 - Elchingen-20



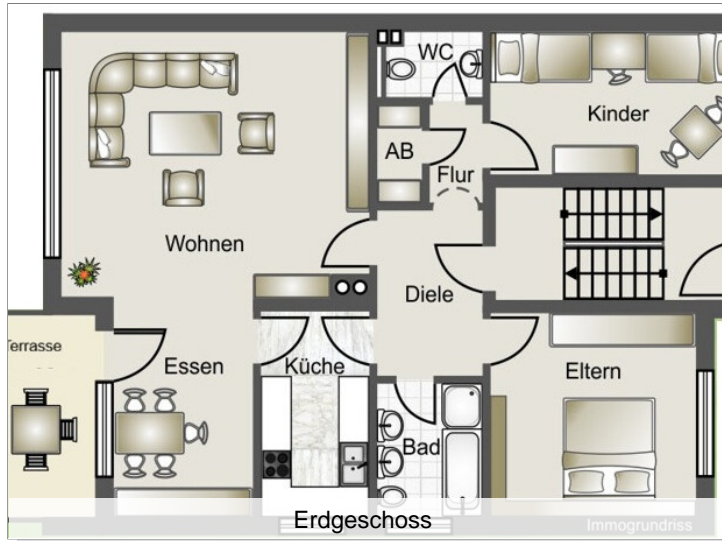
4 - Elchingen-19



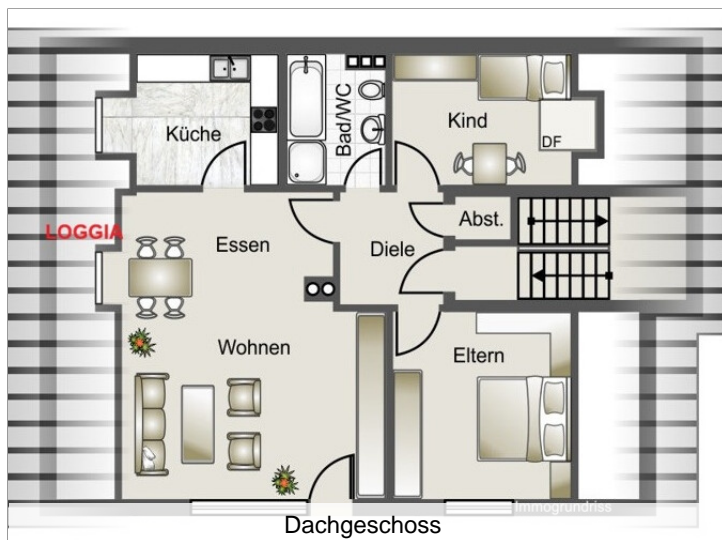
Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Elchingen / Thalfingen
- > 11,5 Zimmer

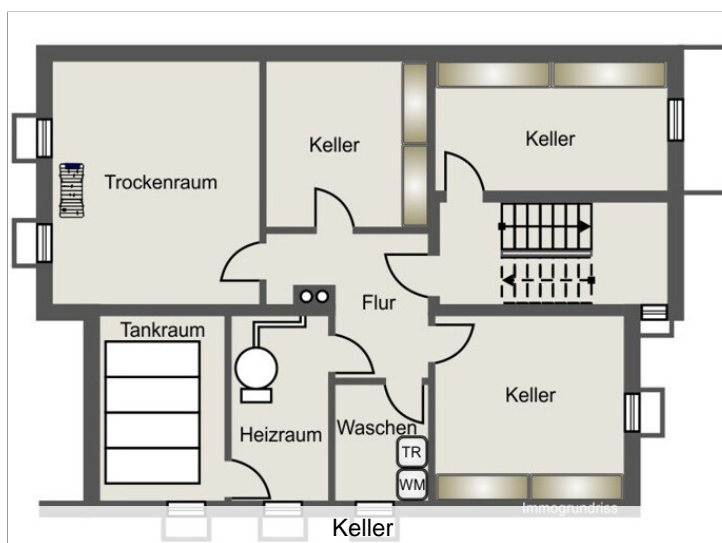
- > 286 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-298



591503-A-backbonephoto-007



591503-A-backbonephoto-010



591503-A-backbonephoto-013

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Elchingen / Thalfingen
- > 11,5 Zimmer

- > 286 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-298



591503-A-backbonephoto-019



591503-A-backbonephoto-028



591503-A-backbonephoto-022



591503-A-backbonephoto-031



591503-A-backbonephoto-025



591503-A-backbonephoto-040

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Elchingen / Thalfingen
- > 11,5 Zimmer

- > 286 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-298



591503-A-backbonephoto-043



591503-A-backbonephoto-055



591503-A-backbonephoto-046



591503-A-backbonephoto-058



591503-A-backbonephoto-049

