

EXPOSÉ

Mehrfamilienhaus mit Garage und Stellplatz - Wohnen oder investieren dank freiem DG



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 89275 Elchingen / Thalfingen
Baujahr: 1994
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 198 m²
Nutzfläche (ca.): 30 m²
Grundstücksfläche (ca.): 350 m²
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 674.000,-

> Mehrfamilienhaus
> Elchingen / Thalfingen
> 7 Zimmer

> 198 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AR-HAWIELA-297



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	89275 Elchingen / Thalfingen, Lerchenweg 12a
Baujahr	1994
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	198 m ²
Nutzfläche (ca.)	30 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	350 m ²
Kaufpreis	674.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	123,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-01-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1994
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	3.00
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
WC	3
Befeuerung	Öl
Ausstattung	GEHOBEN
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57%

Objektbeschreibung:

Mehr Möglichkeiten, als man auf den ersten Blick sieht

Im Lerchenweg 12a in Elchingen steht eine Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1994, die sich bewusst anders zeigt als klassische Objekte ihrer Art.

Nicht alles ist hier "fertig gedacht".
Und genau darin liegt die Stärke.

Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und präsentiert sich in einer soliden, funktionierenden Grundstruktur. Gleichzeitig bietet sie in Teilen bewusst Raum für Veränderung - für Käufer, die nicht nur übernehmen, sondern gestalten möchten.

Das Haus umfasst drei abgeschlossene Wohneinheiten, die sich über Hanggeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss verteilen. Die Grundrisse sind klar, bewährt und gut vermietbar - ein entscheidender Vorteil für eine nachhaltige Nutzung.

Erdgeschoss und Hanggeschoss sind aktuell vermietet und sorgen für eine stabile Grundlage. Die Dachgeschosswohnung hingegen ist frei und eröffnet eine unmittelbare Möglichkeit zur Eigennutzung oder gezielten Aufwertung.

Gerade diese Kombination macht das Objekt interessant:
Bestehende Einnahmesituation auf der einen Seite -
Entwicklungspotenzial auf der anderen.

Das Grundstück wird derzeit neu vermessen und wird voraussichtlich ca. 354 m² umfassen. Die Struktur ist übersichtlich, gut nutzbar und unterstützt die eigenständige Bewirtschaftung der Einheiten.

Dieses Haus richtet sich nicht an den klassischen Käufer, der "einzieht und nichts verändert".
Sondern an diejenigen, die erkennen, was möglich ist - und daraus einen Mehrwert entwickeln.
Energieausweis liegt vor: Energieverbrauch liegt bei 123,3 kWh/(m²-a)

Ausstattung:

Die Ausstattung entspricht einem gepflegten, funktionalen Standard und zeigt sich insgesamt solide und gebrauchstauglich.

Die Wohnungen verfügen über helle Räume mit guten Fensterflächen, die für eine angenehme Belichtung sorgen. Balkone und Außenbereiche schaffen zusätzlichen Wohnwert und unterstreichen die Alltagstauglichkeit der Einheiten.

Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Laminat- bzw. ähnlichen Oberflächen sowie Fliesen in den Nassbereichen. Die Bäder sind funktional ausgestattet und befinden sich in einem ordentlichen Zustand.

In der Dachgeschosswohnung zeigt sich ein renovierungsbedürftiger Zustand im Bereich der Oberflächen. Hier handelt es sich vorwiegend um kosmetische Maßnahmen. Das Bad ist weiterhin nutzbar, die

- > Mehrfamilienhaus
- > Elchingen / Thalfingen
- > 7 Zimmer

- > 198 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-297



vorhandenen Bodenbeläge wurden teilweise über bestehende Flächen gelegt. Diese Einheit bietet damit eine sehr gute Grundlage für eine individuelle Aufwertung ohne strukturelle Eingriffe.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage. Die technische Ausstattung ist insgesamt als solide und funktionsfähig einzuordnen.
Flächenübersicht

Die Wohnflächen verteilen sich wie folgt:

- Hanggeschoss - Wohnung: ca. 55,21 m² (vermietet)
- Erdgeschoss - Wohnung: ca. 81,62 m² (vermietet)
- Dachgeschoss - Wohnung: ca. 61,48 m² (frei, renovierungsbedürftig)

Gesamtwohnfläche: ca. 198 m²
Grundstücksgröße: ca. 354 m² (wird derzeit neu vermessen)

Lagebeschreibung:

Die Region Ulm / Neu-Ulm zählt seit Jahren zu den wirtschaftlich stabilsten Räumen Süddeutschlands. Geprägt durch eine ausgewogene Mischung aus Industrie, Mittelstand, Dienstleistung und Wissenschaft, bietet sie eine solide Grundlage für nachhaltige Wohnraumnachfrage.

Die Nähe zu zwei Bundesländern, kurze Wege nach Stuttgart und München sowie eine sehr gute verkehrliche Anbindung machen die Region attraktiv für Arbeitnehmer, Familien und Berufspendler gleichermaßen. Der Arbeitsmarkt gilt als robust, die Kaufkraft als überdurchschnittlich, die Nachfrage nach Wohnraum als konstant.

Für Kapitalanleger ist dies kein spekulativer Wachstumsmarkt, sondern ein bewährter Standort, der Stabilität, Verlässlichkeit und langfristige Perspektiven vereint.

Das Haus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße, eingebettet in ein überwiegend wohnwirtschaftlich genutztes Umfeld. Der Verkehr ist gering, das Wohnumfeld entsprechend entspannt. Genau diese Mischung aus Ruhe und Erreichbarkeit macht die Lage besonders attraktiv.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.1.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 123.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Kaufpreis Immobilie: 674.000 EUR (3.404 EUR)
Garage: 15.000 EUR
2 Stellplätze: gesamt 10.000 EUR
Gesamtkaufpreis: 699.000 EUR
Einordnung & Perspektive

Die Kombination aus zwei vermieteten Einheiten und einer freien Wohnung schafft eine ausgewogene Ausgangssituation. Laufende Einnahmen bieten Stabilität, während die freie Einheit eine direkte Einflussnahme auf die zukünftige Ausrichtung ermöglicht.

Gerade im aktuellen Marktumfeld ist diese Struktur sinnvoll: überschaubare Größe, klare Aufteilung und eine natürliche Risikostreuung.

Gleichzeitig bietet die Immobilie eine sehr gute Basis für eine spätere wirtschaftliche Differenzierung, insbesondere im Hinblick auf Vermietung, Entwicklung einzelner Einheiten oder langfristige Strategien.

Marktübliche Mieten sowie daraus ableitbare Perspektiven können im persönlichen Gespräch fundiert erläutert werden.

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

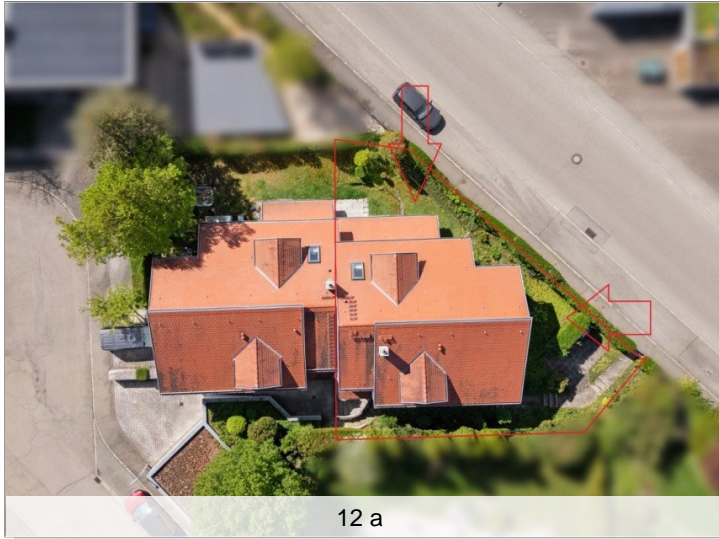
Objektbilder:



Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Elchingen / Thalfingen
- > 7 Zimmer

- > 198 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-297



12 a



JA backbone_591502-A_079_WEB



Heizung12a



JA wohnen bearbeitet



backbone_591502-A_064_WEB



JA_591502-A_055_WEB

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Elchingen / Thalfingen
- > 7 Zimmer

- > 198 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-297



JA Küche



Lageplan



DG



IMG_2150



lage thalfingen

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Elchingen / Thalfingen
- > 7 Zimmer

- > 198 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-297



Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Elchingen / Thalfingen
- > 7 Zimmer

- > 198 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-297



IMG_2153



IMG_2166



IMG_2165



IMG_2167

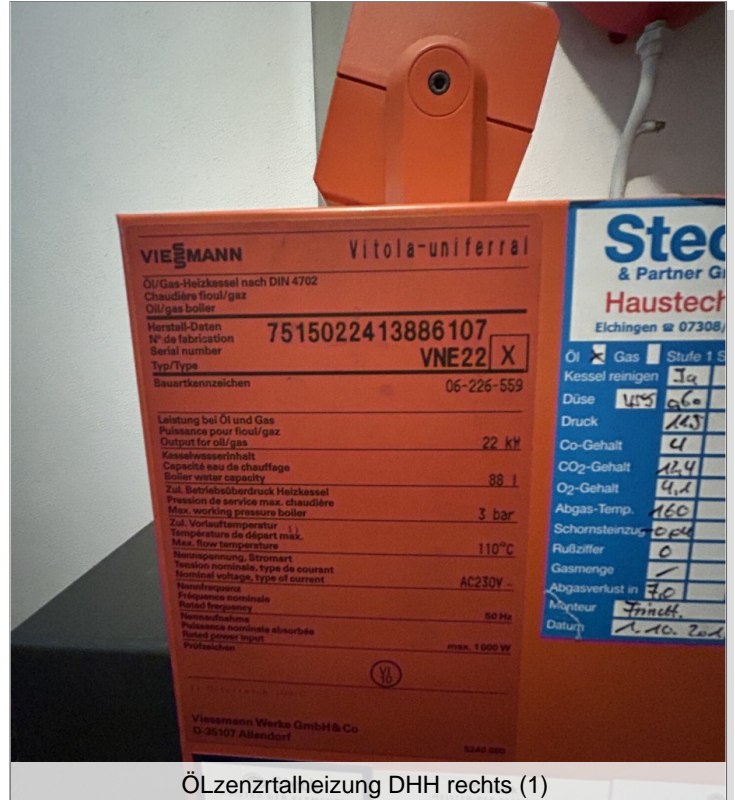
Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Elchingen / Thalfingen
- > 7 Zimmer

- > 198 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-297



IMG_2168



ÖLzentralheizung DHH rechts (1)



IMG_2169

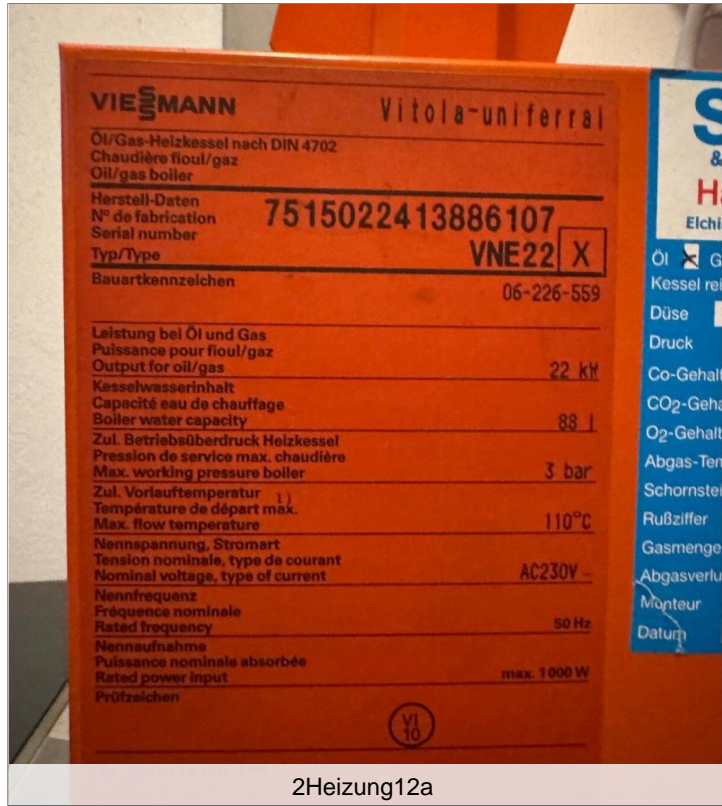


1Heizung12a

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Elchingen / Thalfingen
- > 7 Zimmer

- > 198 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-297



2Heizung12a



JA WhatsApp Image 2026-01-14 at 16.29.22 (2)



3Heizung12a



JA Küche

