

EXPOSÉ

Mehrfamilienhaus mit zwei freien Wohnungen - Eigennutzung oder Neuvermietung



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 89275 Elchingen / Thalfingen
Baujahr: 1994
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 208 m²
Nutzfläche (ca.): 20 m²
Grundstücksfläche (ca.): 350 m²
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 727.000,-

> Mehrfamilienhaus
> Elchingen / Thalfingen
> 7 Zimmer

> 208 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AR-HAWIELA-296



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	89275 Elchingen / Thalfingen, Lerchenweg 12
Baujahr	1994
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	208 m ²
Nutzfläche (ca.)	20 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	350 m ²
Kaufpreis	727.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	106,50 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
Befuerung	Öl
Ausstattung	GEHOBEN
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57%

Objektbeschreibung:

Im Lerchenweg 12 in Elchingen befindet sich eine Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1994, die sich durch eine klare Struktur, eine funktionale

Aufteilung und eine insgesamt gepflegte Substanz auszeichnet. Das Gebäude wurde laufend instand gehalten und präsentiert sich heute als solide und nachhaltig nutzbare Immobilie.

Das Haus umfasst drei abgeschlossene Wohneinheiten, verteilt auf Hanggeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss. Die Grundrisse sind klassisch geschnitten, gut belichtet und seit Jahren marktgängig - ein Konzept, das sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zuverlässig funktioniert.

Zum 01.07. werden das Erdgeschoss sowie das Hanggeschoss frei. Dadurch entsteht eine seltene und sehr interessante Ausgangssituation: Zwei Einheiten können unmittelbar neu genutzt oder vermietet werden, während die Dachgeschosswohnung eine bestehende Struktur bietet.

Diese Konstellation eröffnet unterschiedliche Strategien. Denkbar ist die Eigennutzung in Kombination mit Vermietung, die vollständige Kapitalanlage oder auch eine flexible Nutzung über mehrere Lebensphasen hinweg. Gerade im aktuellen Marktumfeld bietet die Aufteilung in mehrere Einheiten eine sinnvolle Risikostreuung sowie eine gute Grundlage für nachhaltige Finanzierbarkeit.

Das Grundstück wird aktuell neu vermessen und wird voraussichtlich eine Größe von ca. 360 m² aufweisen. Die klare Zuordnung von Sondernutzungsbereichen, einer Garage sowie zwei Stellplätzen unterstreicht die eigenständige Nutzbarkeit der Immobilie.

Insgesamt handelt es sich um ein Objekt, das nicht durch kurzfristige Effekte überzeugt, sondern durch Struktur, Nutzbarkeit und Perspektive. Energieausweis liegt vor: Energieverbrauch liegt bei 106,5 kWh/(m²*a)

Ausstattung:

Die Ausstattung entspricht einem gepflegten, zeitgemäßen Standard und vermittelt einen soliden Gesamteindruck ohne unmittelbaren Handlungsdruck.

Die Wohnungen verfügen über helle, freundliche Räume mit großzügigen Fensterflächen. Balkone und Terrassen erweitern den Wohnbereich nach außen und schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität. Die Ausrichtung einzelner Bereiche sorgt dabei für angenehme Lichtverhältnisse über den Tagesverlauf hinweg.

Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Laminat- bzw. parkettähnlichen Oberflächen sowie Fliesen in Küchen und Bädern. Die sanitären Bereiche sind funktional ausgestattet und bieten je nach Einheit Dusche oder Badewanne.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage. Die technische Ausstattung ist solide und gebrauchstauglich und entspricht dem Baujahr sowie den durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen.

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

- > 208 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-296



Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage sowie zwei zugeordnete Stellplätze, die die Alltagstauglichkeit der Immobilie zusätzlich erhöhen.
Flächenübersicht

Die Wohnflächen verteilen sich wie folgt:

Hanggeschoss - Wohnung 1: ca. 65,04 m²
(frei ab 01.07.)

Erdgeschoss - Wohnung 2: ca. 83,32 m²
(frei ab 01.07.)

Dachgeschoss - Wohnung 3: ca. 59,80 m²

Gesamtwohnfläche: ca. 208 m²

Grundstücksgröße: ca. 360 m² (wird derzeit neu vermessen)

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im Lerchenweg in Elchingen, in einem gewachsenen und überwiegend von Wohnbebauung geprägten Umfeld. Die Nachbarschaft ist ruhig, gepflegt und zeichnet sich durch eine angenehme Wohnstruktur aus.

Besonders hervorzuheben ist die Lage der Einheit im ruhigen Bereich einer Sackgasse. Dadurch entsteht ein deutlich reduziertes Verkehrsaufkommen, was sich positiv auf die Wohnqualität auswirkt. Die Situation ist geprägt von einem entspannten Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr - ein Aspekt, der sowohl von Eigennutzern als auch von Mietern nachhaltig geschätzt wird.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Wohnanlagen, was zu einem homogenen und stabilen Wohncharakter beiträgt. Grünflächen und gewachsene Strukturen unterstreichen die ruhige Lage zusätzlich.

Die Anbindung an die örtliche Infrastruktur ist dennoch gut. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch die überregionale Verkehrsanbindung ist gegeben, sodass sowohl Ulm als auch die umliegenden Wirtschaftsstandorte gut erreichbar sind.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus Ruhe, Wohnqualität und praktischer Erreichbarkeit - ein wesentliches Kriterium für nachhaltige Nachfrage.

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.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.1.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 106.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Kaufpreis Immobilie: 727.000 EUR (3.495 EUR/m²)

Garage: 15.000 EUR

2 Stellplätze: gesamt 10.000 EUR

Gesamtkaufpreis: 752.000 EUR

Und jetzt?

Solche Konstellationen entstehen nicht oft.

Und wenn sie entstehen, sind sie selten lange verfügbar.

Dieses Haus richtet sich nicht an jeden.

Sondern an diejenigen, die erkennen, was möglich ist.

Wer diese Immobilie versteht,
wird nicht lange zögern.

Hawiela Immobilien GmbH

Ansprechpartnerin:

Alexandra Renno

a.renno@hawiela.de

Tel.: (01525) 37 56 447

Objektbilder:

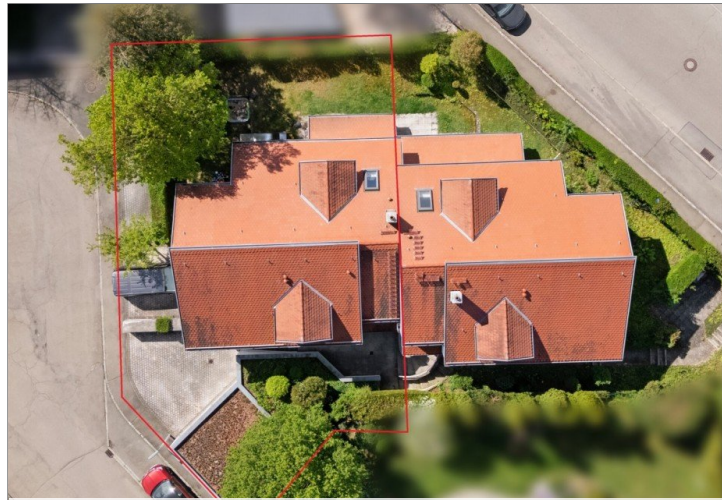


3 - Elchingen-17

Eckdaten

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

- > 208 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-296



markiert lerchenweg 12



JA 591502-A_007_WEB - bearbeitet



5 - Elchingen-25



JA 591502-A_010_WEB



JA 591502-A_001_WEB - bearbeitet



JA 591502-A_013_WEB - bearbeitet

Eckdaten

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

- > 208 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-296



JA 591502-A_019_WEB - bearbeitet



JA WhatsApp Image 2026-01-14 at 16.29.24 (4) - bearbeitet



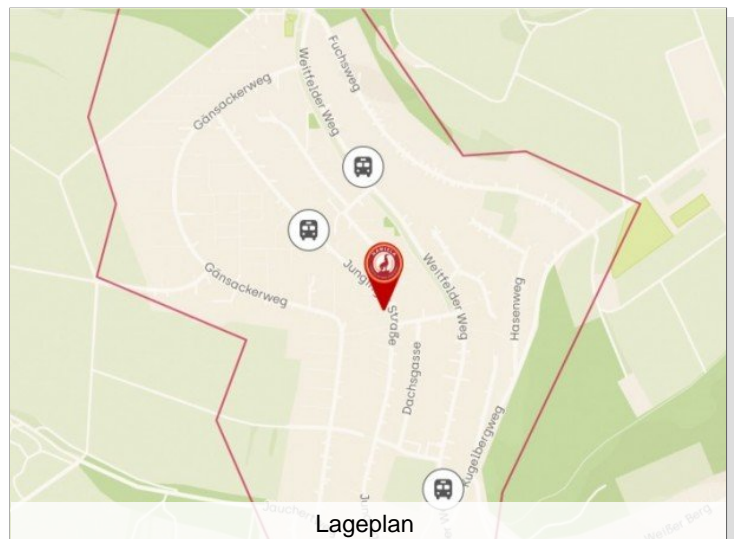
JA 591502-A_040_WEB - bearbeitet



lage thalfingen



JA 591502-A_046_WEB - bearbeitet - bearbeitet



Lageplan

Eckdaten

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

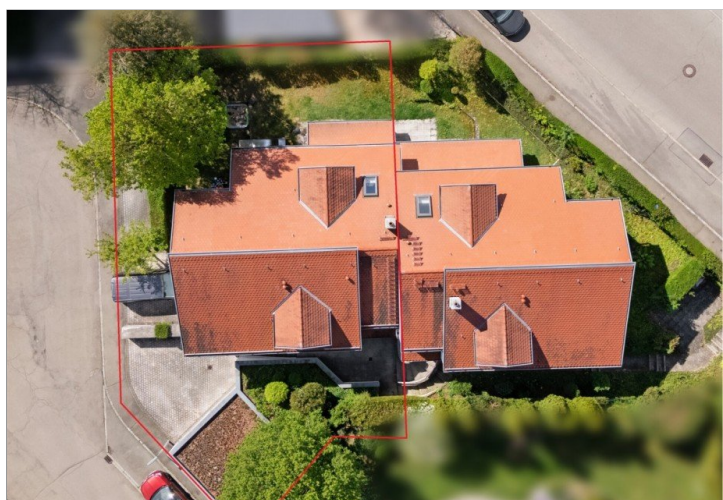
- > 208 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-296



6 - Elchingen-18



7 - Elchingen-16



markiert lerchenweg 12



IMG_2147



IMG_2148

Eckdaten

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

- > 208 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-296



IMG_2149



IMG_2167



IMG_2164



IMG_2169

Eckdaten

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

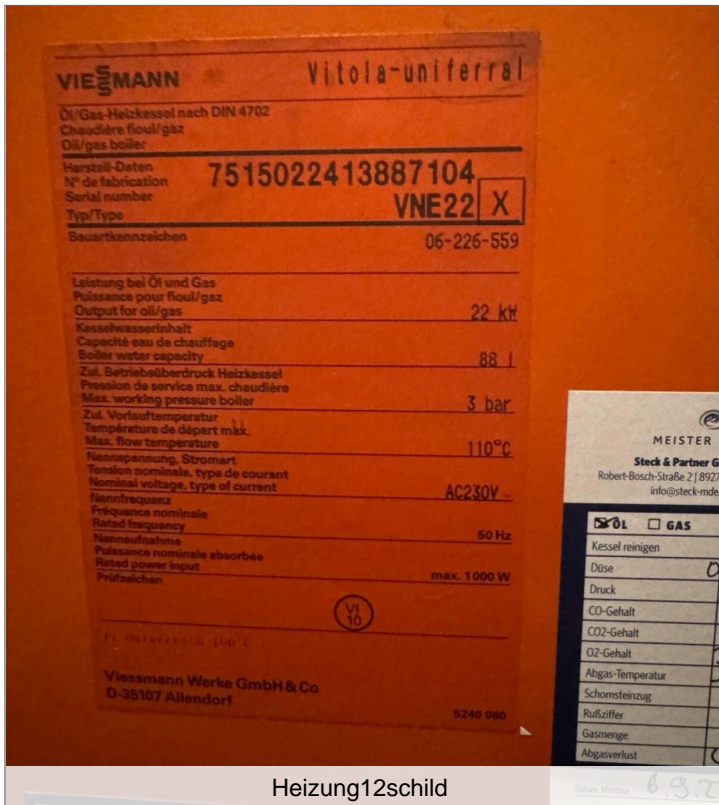
- > 208 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-296



Heizung12



1Heizung12



Heizung12schild

VIESSMANN Vitola-uniferral

Öl/Gas-Heizkessel nach DIN 4702
Chaudière fioul/gaz
Oil/gas boiler

Herstell-Daten **7515022413887104**
N° de fabrication
Serial number

Typ/Type **VNE22 X**

Bewertungskennzeichen **06-226-559**

Leistung bei Öl und Gas
Puissance pour fioul/gaz
Output for oil/gas **22 kW**

Kesselwasserinhalt
Capacité eau de chauffage
Boiler water capacity **88 l**

Zul. Betriebsüberdruck Heizkessel
Pression de service max. chaudière
Max. working pressure boiler **3 bar**

Zul. Vorlauftemperatur
Température de départ max.
Max. flow temperature **110°C**

Nennspannung, Stromart
Tension nominale, type de courant
Nominal voltage, type of current **AC230V**

Nennfrequenz
Fréquence nominale
Rated frequency **50 Hz**

Nennleistung
Puissance nominale absorbée
Rated power input **max. 1000 W**

Prüfzeichen **VI 10**

Viessmann Werke GmbH & Co
D-35107 Allendorf

5240 080

MEISTER
Steck & Partner G
Robert-Bosch-Straße 2 | 89271
info@steck-mde

<input checked="" type="checkbox"/> ÖL	<input type="checkbox"/> GAS
Kessel reinigen	
Düse	0
Druck	
CO-Gehalt	
CO2-Gehalt	
O2-Gehalt	
Abgas-Temperatur	
Schornsteinzug	
Rußziffer	
Gasmenge	
Abgasverlust	

Datum: 06.02.2026

Eckdaten

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

- > 208 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-296



Ansprechpartner:

Frau Alexandra Renno
Telefon: 004973180159771
E-Mail: a.renno@hawiela.de

Firmendaten:

HAWIELA Immobilien GmbH
 Donaustr. 1
 89275 Elchingen

Tel.: 0731 / 801 597 71
 E-Mail: kontakt@hawiela.de
 Internet: www.hawiela.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
 Funda Kayan

Registergericht: Amtsgericht Memmingen
 Registernummer: HRB 20894
 Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE323647963

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratsamt der Stadt
 Neu-Ulm, Kantstr. 8
 89231 Neu-Ulm, Tel.: +49 731 7040-0, Email:
 poststelle@landkreis-nu.de

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:
 IHK für München und Oberbayern
 Max-Joseph-Straße 2
 80333 München
 Deutschland
 E-Mail: info@muenchen.ihk.de
 Tel.: (089) 5116-0
 Website: <https://www.ihk-muenchen.de/de/>

Ihre Notizen:
