EXPOSÉ

WE 4: Freie 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Wiesenfläche



ECKDATEN

Objektart: Souterrainwohnung

Adresse: 89275 Elchingen / Thalfingen

Baujahr: 1994

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 55,21 m²

Nutzfläche (ca.): 5,29 m²

Nebenkosten (ca.): 230,- €

Warmmiete (ca.): 970,- €

Terrasse: ja

Kaltmiete € 740,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

HAWIELA Immobilien GmbH
Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen ° Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

Eckdaten

> Souterrainwohnung
> Elchingen / Thalfingen
> 2 Zimmer
> 55,21 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AR-HAWIELA-321



Objekteckdaten:

Objektart	Souterrainwohnung
Adresse	89275 Elchingen / Thalfingen
Baujahr	1994
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	55,21 m²
Nutzfläche (ca.)	5,29 m²
Kaltmiete	740,- €
Nebenkosten (ca.)	230,- €
Warmmiete (ca.)	970,- €
Kaution	2.220,- €
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	123,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-01-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1995
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

Eine überdachte, in das Gebäude zurückgesetzte Terrasse, davor der zugeordnete Gartenbereich - und nach draußen geht es ohne Stufe.

Mittelpunkt der Wohnung ist das helle Wohnzimmer. Von hier aus geht es in die Küche, in die Diele, ins Schlafzimmer und hinaus auf die Terrasse. Der Esstisch stand bisher in der Küche, hätte aber auch im Wohnzimmer gut Platz. Dazu kommen ein Bad mit Dusche und ein eigener Kellerabstellraum.

Die Wohnung passt gut zu Singles oder jungen Paaren. Gut zu wissen: Vom Hauseingang geht es ein Geschoss hinunter. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei. Eine Garage (85 EUR monatlich) oder ein Außenstellplatz (35 EUR monatlich) sind zusätzlich anmietbar.

Ausstattung:

o 2 Zimmer auf ca. 55,21 m² Wohnfläche nach WoFlV
o Überdachte, zurückgesetzte Terrasse
o Eigener Gartenbereich
o Zur Gartenseite ebenerdig - Hanglage
o Großzügige Fensteranlagen und angenehme Raumhöhen
o Einbauküche mit Essplatz (30 EUR monatlich)
o Bad mit Dusche
o Kellerabstellraum Nr. A2, ca. 5,29 m²
o Öl-Zentralheizung
o Baujahr 1994
o Gepflegter Gesamtzustand
o Garage 85 EUR oder Außenstellplatz 35 EUR monatlich optional anmietbar

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße im Elchinger Ortsteil Thalfingen, eingebettet in die wirtschaftsstarke Region Ulm/Neu-Ulm. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, ärztliche Versorgung und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in rund 137 m Entfernung, der nächste Supermarkt in etwa 900 m. Die Autobahnanbindung liegt ca. 1,2 km entfernt. Damit verbindet der Standort angenehmes Wohnen mit kurzen Wegen in die umliegenden Städte und zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Über die Autobahnanbindung in rund 1,2 km ist man in etwa vier Minuten auf der A7 oder der A8 - und wohnt trotzdem im allgemeinen Wohngebiet, abseits des Durchgangsverkehrs.

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 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Energieverbrauchsausweis: 123,3 kWh/(m²·a), Energieträger Öl, Energieeffizienzklasse D, gültig bis 21.01.2036, Baujahr Wärmeerzeuger 1995.

Nach Ihrer Anfrage nimmt der Eigentümer direkt Kontakt mit Ihnen auf und vereinbart einen Besichtigungstermin. Bei Rückfragen erreichen Sie uns per E-Mail unter a.renno@hawiela.de.

Die Mieterselbstauskunft wird automatisch mit der Anfrage versendet. Bitte senden Sie diese ausgefüllt direkt an uns zurück, wie in der E-Mail

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Souterrainwohnung
> Elchingen / Thalfingen
> 2 Zimmer
> 55,21 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AR-HAWIELA-321

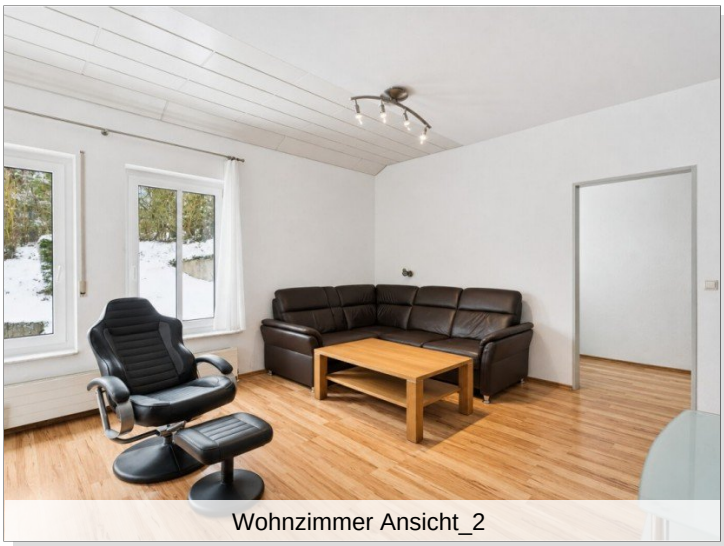


beschrieben.

Objektbilder:



Wohnzimmer



Wohnzimmer Ansicht_2



Schlafzimmer



Badezimmer



Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

HAWIELA Immobilien GmbH
Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen
Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

Eckdaten

> Souterrainwohnung
> Elchingen / Thalfingen
> 2 Zimmer
> 55,21 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AR-HAWIELA-321



Lerchenweg 12a

Wohnung Nr. 4 · Hanggeschoss

Wohnfläche 55,21 m²



WOHNFLÄCHEN

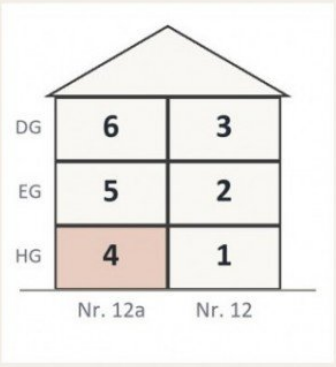
Wohnflächenaufstellung nach WoFlV

Wohnzimmer	20,36 m²
Schlafzimmer	15,72 m²
Essbereich/Küche	8,18 m²
Bad/WC	5,90 m²
Garderobe	3,13 m²
Abstellraum	0,83 m²
Terrasse (½)	1,10 m²

Gesamtwohnfläche **55,21 m²**

LAGE IM HAUS

Lerchenweg 12a · Hanggeschoss



Farbig markiert: Wohnung Nr. 4

Grundlage: genehmigte Bauvorlage, Flächen nach Wohnflächenaufstellung (WoFlV)
Darstellung ohne Maßstab. Möblierung beispielhaft in realen Größen.

Grundriss Wohnung 4 · Hanggeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

HAWIELA Immobilien GmbH
Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen
Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

Eckdaten

> Souterrainwohnung
> Elchingen / Thalfingen
> 2 Zimmer
> 55,21 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AR-HAWIELA-321



Ansprechpartner:

Frau Alexandra Renno

Telefon: 004915253756447
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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026