

EXPOSÉ

***Wohnen, vermieten oder beides* Dreifamilienhaus mit Perspektiven und Raum für Ihre Zukunftspläne**



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 89275 Elchingen
Baujahr: 1981
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 210 m²
Grundstücksfläche (ca.): 789 m²
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja
Terrasse: ja

**Kaufpreis
€ 560.000,-**

> Mehrfamilienhaus

> Elchingen

> 8 Zimmer

> 210 m² Wohnfläche

> Objektnummer: FK-HAWIELA-334



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	89275 Elchingen
Baujahr	1981
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	210 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	789 m ²
Kaufpreis	560.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	101 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-10-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	2023
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	3.00
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

> Mehrfamilienhaus

> Elchingen

> 8 Zimmer

> 210 m² Wohnfläche

> Objektnummer: FK-HAWIELA-334



Objektbeschreibung:

In einem hübschen, ruhigen Wohngebiet erwartet Sie dieses vollvermietete Dreifamilienhaus in solider Massivbauweise. Drei Wohneinheiten bieten vielseitige Perspektiven - als Kapitalanlage oder langfristig zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 210 m². Besonders attraktiv: Alle drei Wohnungen sind vermietet und erwirtschaften eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 23.000 EUR. Eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, aber auch für alle, die sich langfristig ein Zuhause mit zusätzlichen Mieteinnahmen wünschen.

Erdgeschoss - großzügiges Wohnen mit Terrasse, Garten und zwei Garagen:

Die ca. 98 m² große Erdgeschosswohnung wurde 2013 in wesentlichen Bereichen modernisiert. Von der Diele mit Garderobe und Gäste-WC gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer mit Kachelofen und Sichtfenster. Terrasse und Garten sind direkt erreichbar - ein schöner Platz für entspannte Stunden im Freien. Angrenzend befinden sich das separate Esszimmer und die Küche. Eine weitere Diele führt zum Schlafzimmer mit Terrassenzugang, einem Kinder- oder Arbeitszimmer und zum Bad mit Wanne und separater Dusche. Bad und Bodenbeläge wurden 2013 erneuert. Ein zusätzliches Zimmer im Dachgeschoss sowie zwei Garagen, komplett unterkellert für weiteren Stauraum, ergänzen diese Einheit.

Dachgeschoss - Wohnen mit Holzbalken und Balkon:

Die ca. 75 m² große Dreizimmerwohnung bietet einen Wohnbereich mit sichtbaren Holzbalken und Zugang zum Balkon. Eine separate Küche, ein weiteres Zimmer, ein Bad und ein Abstellraum vervollständigen das Raumangebot.

Untergeschoss - separate Einliegerwohnung mit Terrasse:

Die ca. 41 m² große Wohnung verfügt über eine Diele, ein Schlafzimmer, einen knapp 16 m² großen Wohnbereich, eine kleine Küche und ein Duschbad.

Weitere Kellerräume, ein Hobbyraum und der Heizungsraum bieten zusätzliche Nutzfläche.

Ein Haus mit Potenzial:

Das Gebäude wurde in verschiedenen Bereichen modernisiert, unter anderem 2013; die Gasheizung wurde 2023 erneuert.

Die Immobilie ist seit vielen Jahren vermietet und wird von den Bewohnern individuell genutzt und gestaltet. Im Innenbereich bietet das

Haus langfristig Möglichkeiten zur Auffrischung und Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Hinweis: Die Bilder wurden teilweise mithilfe von KI optimiert und zeigen Räume beispielhaft im Leerzustand. Der tatsächliche Zustand weicht davon ab.

Ausstattung:

Das steckt drin:

- Baujahr 1981
- Ca. 210 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Wohneinheiten
- Mauerwerk aus Gisoton-Dämmblock, 30,5 cm, mit 6 cm Dämmung / Hochlochziegel
- Gaszentralheizung, Heizkessel 2023 erneuert
- Kachelofen mit Sichtfenster im Erdgeschoss, Einbau 2013
- Wasserleitungen aus Kupfer
- Kunststofffenster mit Zweifachverglasung, 2013 erneuert
- Fenster und Haustüre von der Firma Gugelfuss
- Badezimmer im Erdgeschoss 2013 erneuert, mit Badewanne und separater Dusche
- Bodenbeläge im Erdgeschoss 2013 erneuert
- Edelstahlgeländer im Treppenhaus, 2013 erneuert
- Glatte Furnier-Innentüren

- Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb
- Voll unterkellert

-Alle drei Wohneinheiten vermietet
Jährliche Nettokaltmiete ca. 23.000 EUR
WHG EG= Kaltmiete 1.015,- zzgl. 240,- NK
WHG DG= Kaltmiete 535,- zzgl. 140,- NK
WHG UG= Kaltmiete 335,- zzgl. 65,- NK

- Ideal als Kapitalanlage oder zukünftiges Mehrgenerationenhaus

-Durch die langjährige Vermietung freut sich das Haus über eine liebevolle Auffrischung und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer schönen, gewachsenen Wohnlage im Gänsackerweg in Elchingen-Taltingen. Das gepflegte Wohnumfeld mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern bietet eine angenehme Atmosphäre und verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte.

Taltingen gehört zur Gemeinde Elchingen im Landkreis Neu-Ulm und erfreut sich aufgrund seiner attraktiven Lage zwischen Ulm und Neu-Ulm großer Beliebtheit. Hier genießen Sie die Vorzüge einer naturnahen Wohnumgebung, ohne auf die Annehmlichkeiten einer guten städtischen

> Mehrfamilienhaus

> Elchingen

> 8 Zimmer

> 210 m² Wohnfläche

> Objektnummer: FK-HAWIELA-334



Infrastruktur verzichten zu müssen.

Besonders hervorzuheben ist die verkehrsgünstige Lage. Die nahe gelegenen Autobahnen A7 und A8 ermöglichen eine gute Anbindung in Richtung Stuttgart, München, Augsburg, Würzburg und Kempten. Auch die Innenstädte von Ulm und Neu-Ulm sowie die zahlreichen Arbeitgeber und Gewerbestandorte der Region sind gut erreichbar. Damit eignet sich die Lage hervorragend für Berufspendler.

Auch im Alltag bietet Elchingen eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Kindergärten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen befinden sich in der Gemeinde beziehungsweise in der näheren Umgebung. Ergänzt wird das Angebot durch die vielfältigen Einkaufs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten der nahe gelegenen Städte Ulm und Neu-Ulm.

Familien profitieren von der angenehmen Wohnlage und den zahlreichen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Die umliegenden Felder, Wiesen und Grünflächen laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Auch die nahe gelegene Donau und die abwechslungsreiche Landschaft rund um Elchingen bieten einen hohen Erholungswert.

Ein weiterer Vorteil ist die Nähe zur Universitätsstadt Ulm mit ihren Hochschulen, Kliniken, Forschungseinrichtungen und bedeutenden Arbeitgebern. Die wirtschaftlich starke Region bietet langfristig interessante Perspektiven für Arbeitnehmer und Immobilienbesitzer.

Gerade für Kapitalanleger ist die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und der Nähe zu Ulm und Neu-Ulm interessant. Die Lage spricht unterschiedliche Mietergruppen an - von Singles und Paaren bis hin zu Familien.

Hier wohnen Sie angenehm ruhig und dennoch bestens angebunden - eine attraktive Kombination aus Wohnqualität, Natur und Stadtnähe.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.10.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Eine echte Rarität mit unglaublich vielen Möglichkeiten!

Ob als Kapitalanlage, für mehrere Generationen unter einem Dach oder zur Eigennutzung mit zusätzlichen Mieteinnahmen - dieses voll vermietete Haus bietet Ihnen zahlreiche Perspektiven.

Kommen Sie vorbei, entdecken Sie die Möglichkeiten und überzeugen

Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dieser besonderen Immobilie!

Sollten Sie Unterstützung bei der Finanzierung wünschen, stehen wir Ihnen mit unseren kompetenten Finanzierungspartnern gerne zur Seite.

Gerne stelle ich Ihnen diese Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor. Überzeugen Sie sich selbst von den Räumlichkeiten und den vielseitigen Möglichkeiten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Objektbilder:



Gartenansicht



Seitenansicht mit Garten

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Elchingen
- > 8 Zimmer

> 210 m² Wohnfläche

> Objektnummer: FK-HAWIELA-334



EG überdachte Terrasse



Treppenhaus



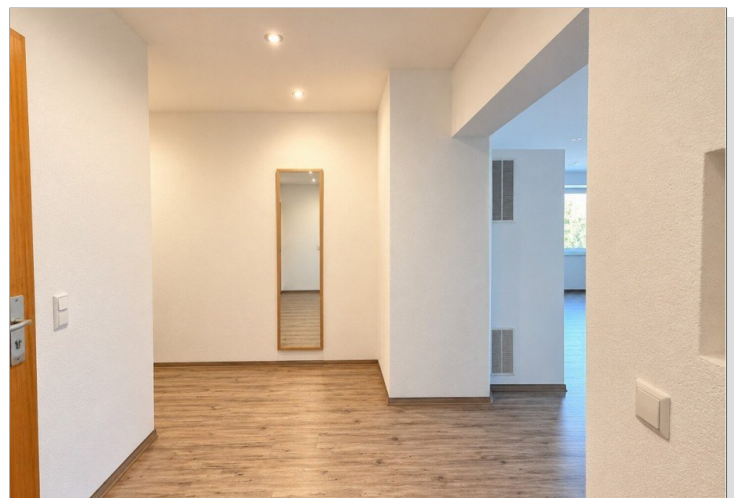
EG Wohnung mit Terrasse



EG Diele



Eingang



EG Diele

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Elchingen
- > 8 Zimmer

> 210 m² Wohnfläche

> Objektnummer: FK-HAWIELA-334



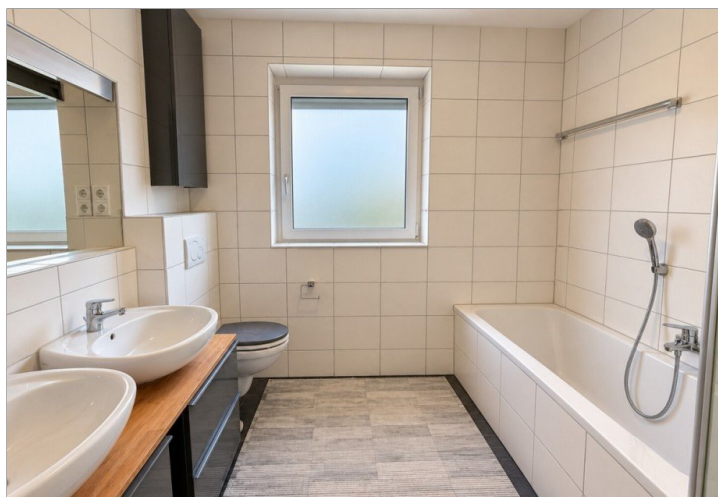
EG Wohnzimmer



EG Küche



EG Terrasse



EG Bad



EG Esszimmer



EG Schlafzimmer

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Elchingen
- > 8 Zimmer

> 210 m² Wohnfläche

> Objektnummer: FK-HAWIELA-334



EG Kinderzimmer



DG Balkon



DG Wohnen-Essen1



DG Aussicht



DG Wohnen-Essen 2



DG Kinderzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

HAWIELA Immobilien GmbH

Donaustraße 1 • 89275 Elchingen
Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de • www.hawiela.de

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Elchingen
- > 8 Zimmer

- > 210 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FK-HAWIELA-334



DG Küche



DG Bad



DG Küche



Zimmer im DG-gehört zur EG-WHG



DG Bad



UG Diele

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Elchingen
- > 8 Zimmer

- > 210 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FK-HAWIELA-334



UG Wohnzimmer_Essbereich



UG Bad_Dusche_WC



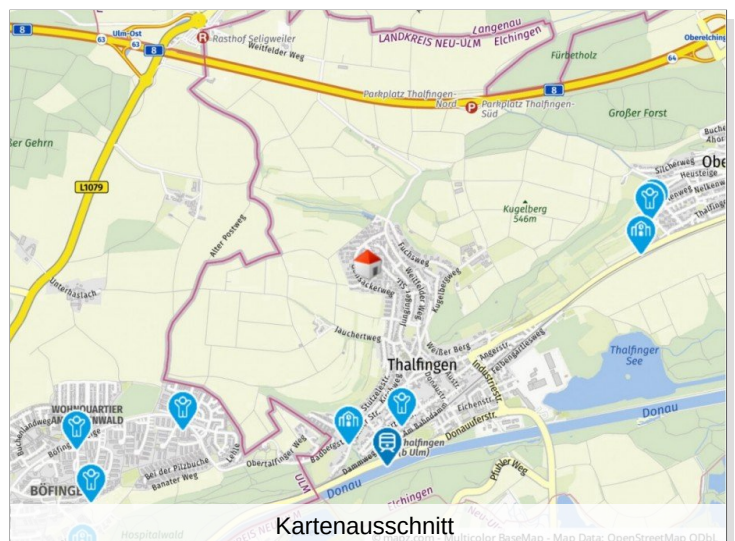
UG Terrasse



UG Küche



UG Schlafzimmer



Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Elchingen
- > 8 Zimmer

> 210 m² Wohnfläche

> Objektnummer: FK-HAWIELA-334



Hausansicht

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Elchingen
- > 8 Zimmer

- > 210 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FK-HAWIELA-334



Erdgeschoss

EG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Elchingen
- > 8 Zimmer

- > 210 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FK-HAWIELA-334



Dachgeschoss

DG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Elchingen
- > 8 Zimmer

- > 210 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FK-HAWIELA-334



Untergeschoss

UG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Elchingen
- > 8 Zimmer

- > 210 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FK-HAWIELA-334



Ansprechpartner:

Frau Annette Lehner

Telefon: 004973180159771

E-Mail: a.lehner@hawjela.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: