

Immobilien

---

Nothelfer



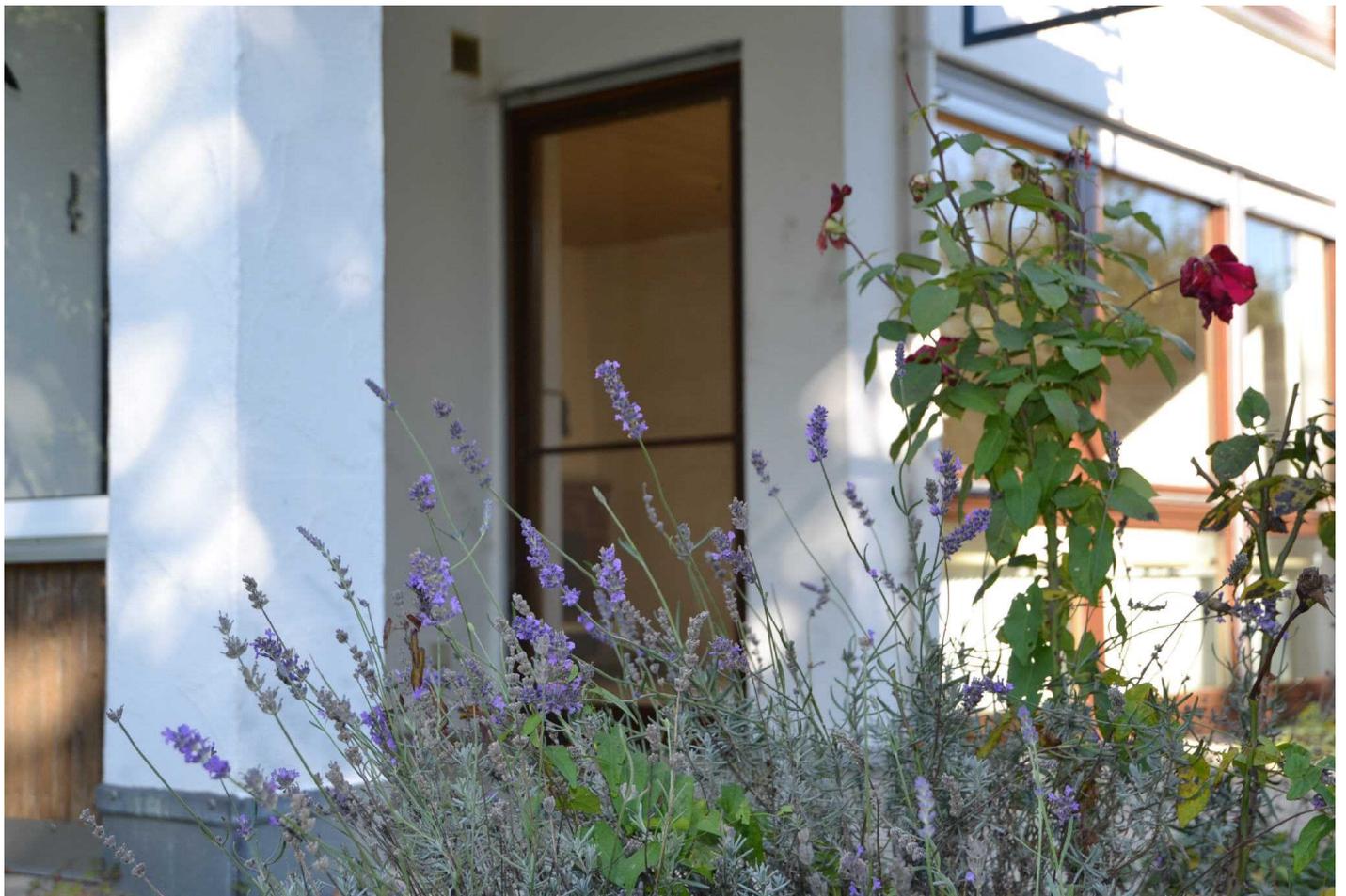
Oberelchingen

Pfiffige Eigentumswohnung in gepflegter Wohnlage

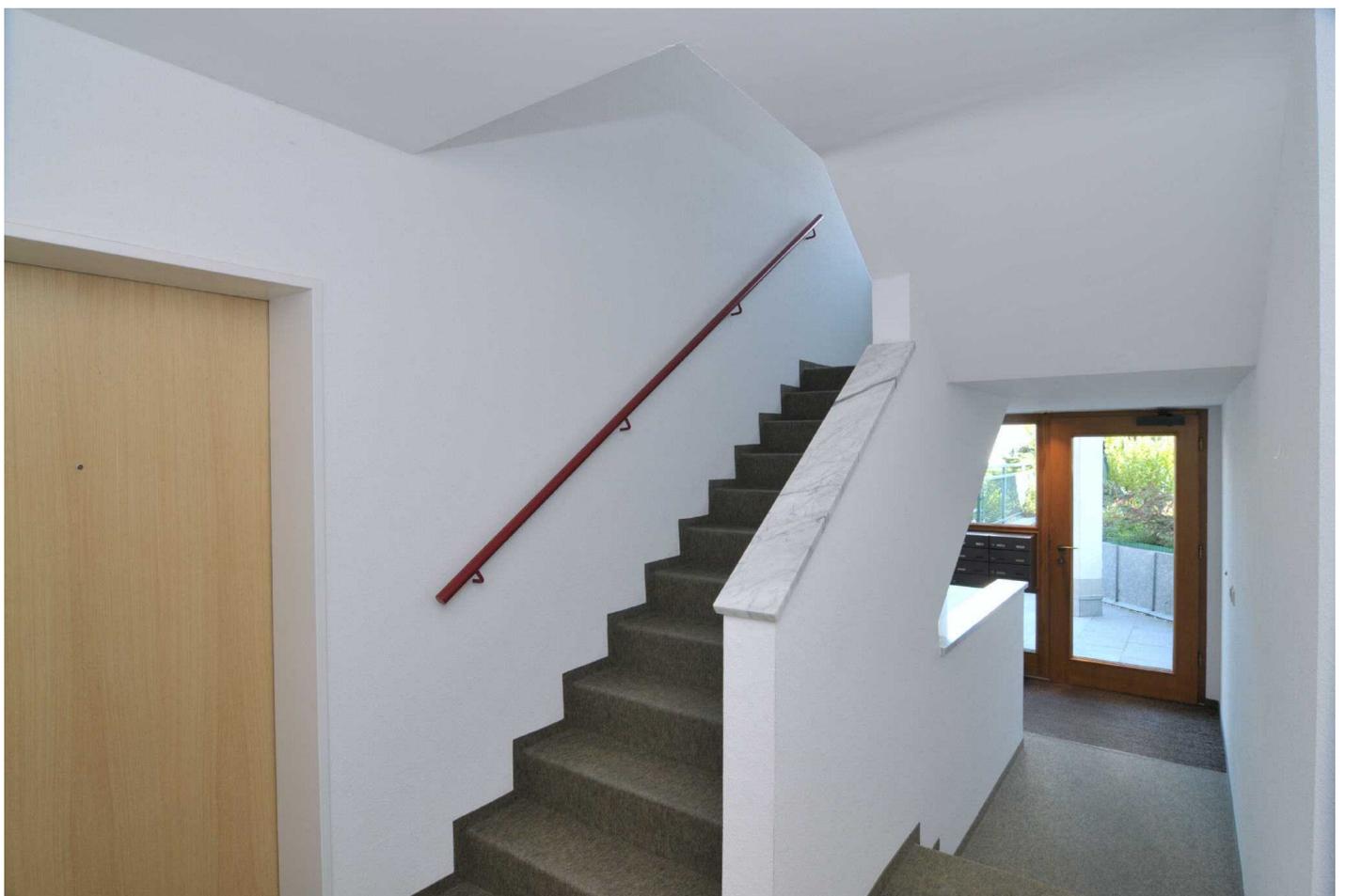














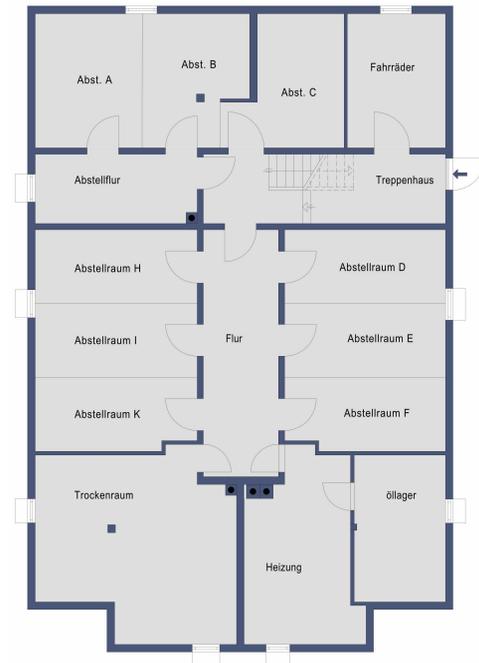












## Lagebeschreibung

Diese pfiffige 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung liegt in gepflegter Wohnlage im schönen Oberelchingen einem Teilort der Gemeinde Elchingen zu dem noch die Ortsteile Unterelchingen und Thalfingen gehören. Nur wenige Kilometer nordöstlich von Ulm liegt das beschauliche Oberelchingen. Elchingen verfügt über eine gute Infrastruktur - in unmittelbarer Nähe finden Sie einen Ganztagskindergarten, eine Grund- und Hauptschule, das Schwimmbad sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten. Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 150 Meter vom Objekt entfernt und ebenso gut erreichbar wie der Bahnhof mit Regionalbahnanschluss.

Erholung pur und Freizeitspass für Jung und Alt bietet die Naherholungsanlage mit Badesee, Liegewiese sowie Station der Wasserwacht im Gemeindeteil Unterelchingen nur ca. 1,5 km vom Objekt entfernt.

Oberelchingen liegt zwischen Donau und Südhang der Schwäbischen Alb 530 m ü. M. Der Ort ist entstanden durch das Benediktinerkloster Elchingen, an dessen Standort sich vorher eine Burg befand. Burg und Kloster erhielten ihren Namen von dem benachbarten Ort Unterelchingen, der lange Zeit nur Elchingen hieß. Die Gemeinde Elchingen wurde am 1. Mai 1978 im Rahmen der bayerischen Gebietsreform aus den früher selbständigen Gemeinden Thalfingen, Oberelchingen und Unterelchingen gebildet.

Die Gemeinde liegt im Bundesland Bayern und ist ca. 8 km von Ulm bzw. Neu-Ulm entfernt. Über die Anschlussstellen 64 Oberelchingen und 63 Ulm-Ost (Seligweiler) ist die Bundesautobahn A8 in wenigen Minuten zu erreichen. Elchingen mit den Ortsteilen Oberelchingen, Unterelchingen und Thalfingen hat 9.187 Einwohner (Stand Statistisches Landesamt vom 31.12.2010).

## Sonstiges

Immobilien Nothhelfer IVD übernimmt keine Gewähr für die Aktualität, Vollständigkeit, Qualität und Korrektheit der uns bereitgestellten Informationen. Die Grundrisse und Zeichnungen sind nicht maßstabsgerecht. Die Unterlagen und Angaben wurden uns vom Auftraggeber überlassen.

## Objekt

Schon der erste Eindruck besticht. Licht durchflutet und hell ist diese praktisch geschnittene Eigentumswohnung. Diese besondere Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 8 Wohneinheiten. Der großzügige und gepflegte Garten ist das Highlight dieser Wohnung. Die sonnenverwöhnte Terrasse ist mit einem Blumenbeet von der großzügigen und eingewachsenen Rasenfläche abgegrenzt. Der massive Gartengrill ist ein weiterer Pluspunkt dieser schönen Immobilie. Die Anlage wird im Wesentlichen von den Eigentümern selbst bewohnt. Dies spiegelt sich in der sehr gepflegten und ansprechenden Anlage wieder. Durch die Lage im Erdgeschoss ist die Wohnung ideal für jedes Alter.

## Ausstattung

- großzügiger Wohn- Essbereich mit gemütlichem offenen Kamin
- geschmackvoller Rauputz in der Diele und im Wohnzimmer
- praktische Einbauküche mit Herd, Spüle, Kühlschrank, Dunstabzugshaube, sowie diversen Schrankelementen
- platzsparende Schiebetür von der Küche zum Essbereich
- sonnige, teilüberdachte Südwestterrasse
- der Terrassenzugang ist von der Küche und dem Wohnzimmer möglich
- auch vom Kinder- und Schlafzimmer ist der Gartenzugang möglich
- innenliegendes, hell gefliestes Bad mit Badewanne, Dusche mit Kunststofftrennwand, Waschbecken und WM-Stellplatz
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- bodentiefe, isolierverglaste Holzfenster mit elektrischen Kunststoffrollladen
- großzügiger TG-Stellplatz Nr. 12 mit Starkstromanschluss. Elektrisches Garagentor mit Handsendebetrieb
- gemauerter Kellerraum mit Fenster und Stromanschluss
- energiesparende Öl-Zentralheizung

Gemeinschaftsräume:

- Fahrradabstellraum
- Trockenraum

## Eckdaten

Objektart	Erdgeschosswohnung
Ort	Elchingen Ortsteil Oberelchingen
Zimmer	3,5
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1988
Verfügbar ab	sofort
Energieausweistyp:	Energieverbrauchskennwert
Energiekennwert:	104

Wie Sie der Beschreibung entnehmen können bietet die Wohnung eine Vielzahl an Möglichkeiten. Gerne laden wir Sie zur einer persönlichen Besichtigung dieser besonderen Wohnung mit Garten ein. Wir freuen uns auf Ihren Anruf zur Terminabstimmung.

**Immobilien Nothhelfer IVD**  
**Hier finden Sie Ihr neues Zuhause.**

Weinhofberg 9, 89073 Ulm  
Telefon: (0731 ) 61 202  
Telefax: (0731 ) 61 220  
E-Mail: [info@immobilien-nothhelfer.de](mailto:info@immobilien-nothhelfer.de)  
Internet: [www.immobilien-nothhelfer.de](http://www.immobilien-nothhelfer.de)

**Inhaber: Erik Nothhelfer**

Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten Zertifiziert nach DIN ISO/IEC 17042

Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Zertifizierter Immobilienmakler (DIA) nach DIN EN 15733 Zertifikatsnummer DIA-IM-001  
Vorstandsvorsitzender des Immobilienverband Deutschland - IVD Süd e.V. Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.



Immobilien

*Nothhelfer*

