IMMOBILIEN MIT NIVEAU

EXPOSÉ

Großzügige 75m2 Erdgeschosswohnung in Neresheim-Elchingen - Sofort bezugsbereit!



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 73450 Elchingen
Baujahr: 1940
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 75 m²
Hausgeld (ca.): 254,- €
Balkon / Terrasse: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: Elektro

Kaufpreis € 158.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien mit Niveau
Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau ° Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Elchingen
> 3 Zimmer
> 75 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 9526



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	73450 Elchingen, Bürgweg 14
Baujahr	1940
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	75 m²
Kaufpreis	158.000,- €
Hausgeld (ca.)	254,- €
Balkon / Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieverbrauchskennwert	259 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1940
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Elektro
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Hier erwartet Sie die derzeitig seltene Gelegenheit eine wunderschöne Eigentumswohnung in Neresheim-Elchingen zu erwerben. Egal ob Pärchen, Single oder die Familie mit einem Kind. Der durchdachte Schnitt macht aus dieser ca. 75 m2 großen Wohnung ein wahres Raumwunder! Die Wohnung eignet sich hervorragend für Eigennutzer oder Kapitalanleger und wird nach dem Verkauf zeitnah leerstehend übergeben. Das Preis-Leistungs-Verhältnis ist unschlagbar. Hier finanziert sich ihre Altersvorsorge quasi fast von selber! Das absolute Highlight ist jedoch der extrem zentral aber dennoch ruhig gelegene Standort!

Die helle und freundliche Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Zwei-Familienhauses und ist intelligent und effizient aufgeteilt. Nach Zutritt findet sich ein zentraler Flur, welcher auch einen kleinen Garderobenbereich bietet. Der Lebensmittelpunkt ist das große Wohn- und Esszimmer mit offener Küche. Diese ist bereits im Kaufpreis inkludiert und mit einer modernen Kochinsel ausgestattet. Weiterhin findet sich genügend Platz für eine Essecke sowie einen Wohnbereich für eine große Couchlandschaft. Außerdem findet sich ein Technikraum. Dieser dient teils auch Abstellraum, beherbergt aber auch die wohnungseigene Etagenheizung. Das großzügige Schlafzimmer bietet genügend Raum für ein großes Doppelbett und einen Kleiderschrank. Das WC findet sich separat. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Im Sommer lässt es sich auf einer eigenen Terrasse herrlich verweilen.

Ausstattung:

Abgerundet wird das Angebot durch einen abschließbaren Kellerraum. Das KFZ kann im Hof oder auf öffentlichen Plätzen direkt vor dem Haus abgestellt werden. Ein richtiges Highlight ist der wohlige Kachelofen im Wohnzimmer. Dieser sorgt in den Wintermonaten für angenehme Wärme. Eine weitere Besonderheit dieser Wohnung ist, dass sie über einen zweiten Eingang verfügt.

Erbaut wurde das Haus ursprünglich im Jahr 1940. Jedoch immer wieder saniert und renoviert. Die Wohnung wäre nach kleineren Schönheitsreparaturen bzw. einem Anstrich sofort bezugsfertig. Das Badezimmer wurde vor ca. 18 Jahren renoviert. Darauf folgte ca. 2018 die Küche und 2022 das WC. Egal ob Selbstbezug oder als Rendite Objekt, das Preis-Leistung Verhältnis ist unschlagbar!

Die kompletten monatlichen umlagefähigen Nebenkosten (inkl. Strom und Heizung) belaufen sich ca. 254€ monatlich. Die Informationen über den nicht umlagefähigen Anteil, sowie die bereits gebildete Rücklage werden nachgereicht.

Lagebeschreibung:

Geographisch liegt Neresheim perfekt zwischen den Großstädten Stuttgart, München, Augsburg, Ulm und Nürnberg. Auch Aalen, Schwäbisch Gmünd und Nördlingen sind schnell erreicht. Die nächsten Autobahnanschlüsse sowie die Zugstrecke sind nicht weit entfernt, alle Dinge des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, Discounter etc. finden sich direkt in Neresheim! Als staatlich anerkannter Erholungsort bieten sich auch wahnsinnig viele touristische Highlights wie die Härtsfeld Bahn, Burg Katzenstein, die bekannte Abtei, Schloss Taxis….
In direkter Umgebung findet sich eine Bushaltestelle, direkt hinter dem Haus beginnen geteerte Feldwege und die Natur, somit auch ideal geeignet für Tierhalter.

Sonstiges:

Achtung !!! wichtiger Hinweis!!!
Auf unserer hauseigenen Internetseite können Sie bereits vorab ein Exposé herunterladen um ggf. eine Finanzierung bei Ihrer Hausbank anzufragen. Selbstverständlich können wir Ihnen auch den entsprechenden Partner in Sachen Finanzierung empfehlen – sprechen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Elchingen
> 3 Zimmer
> 75 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 9526



Sie uns einfach an!!

Informationen zum Erwerb
Uns ist es wichtig, Ihnen baldmöglichst alle Informationen zur Verfügung zu stellen.
Haben Sie noch den einen oder anderen offen Punkt, den Sie klären möchten?
Rufen Sie uns einfach an!

Unser Team steht Ihnen unter der Tel. 0172-8115143 gerne zur Verfügung. Das gilt selbstverständlich auch für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.
Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Immobilien mit Niveau

Objektbilder:



2



3



4



5

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Elchingen
> 3 Zimmer
> 75 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 9526





6



10



7



9



8

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien mit Niveau
Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau
Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Elchingen
> 3 Zimmer
> 75 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 9526





Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien mit Niveau
Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau
Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Elchingen
> 3 Zimmer
> 75 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 9526



Ansprechpartner:



Daniel Weigel

Telefon: 01733756027
Mobil: 01733756027
E-Mail: immobilien-mit-niveau@gmx.de

Firmendaten:

Immobilien mit NIveau
Bahnhofstraße 2

89415 Lauingen

Tel.: +49 (0) 9077 / 06231

mobil: +49(0) 173 /3756027

E-Mail: immobilien-mit-niveau@gmx.de
Internet: immobilien-mit-niveau@gmx.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:

Weigel Daniel
USt-Nr.
109/285/90181

Gewerbeerlaubnis nach §34c erteilt durch Stadt Dillingen an der Donau

inhaltlich verantwortlich gem &10 Abs.3 MDSrv;

Immobilien-mit-Niveau übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen Immobilien-mit-Niveau, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens Immobilien-mit-Niveau kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich.Immobilien-mit-Niveau behält es sich ausdrücklich vor, Teile der Seiten oder das gesamte Angebot ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Elchingen
> 3 Zimmer
> 75 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 9526



AGB:

AGBs:

Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben des Grundeigentümers und bzw. oder des Vermieters oder Vormieters richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges noch verfügbar ist. Der Inhalt ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt; es dürfen daher weder das Angebot noch Einzelheiten daraus Dritten ohne unsere Einwilligung weitergegeben werden, andernfalls haftet der Empfänger bei Abschluss für unsere fällige Provision (Courtage). Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von unserem Angebot Gebrauch machen, unabhängig davon, ob Sie sich mit uns oder z.b. dem Eigentümer (Vermieter oder Vormieter) direkt in Verbindung setzen. Die Höhe einer Ihrerseits zu zahlenden Provision richtet sich nach Vereinbarung. Die jeweils angegebene Provision zahlen Sie nur, wenn ein Vertrag über das Objekt zustande kommt. Sie sind einverstanden, dass wir auch für Ihren Vertragspartner tätig sind. Haben wir nach Aufgabe eines Objektes nicht binnen 2 Wochen von dem Empfänger eine Mittelung, dass und von wem er das gleiche Objekt evtl. bereits aufgegeben erhalten hat, ist er mit einer entsprechenden späteren Behauptung ausgeschlossen; wir sind verpflichtet, den Empfänger bei Beginn der Frist auf diese Bedeutung besonders hinzuweisen.

Immoblien mit Niveau haftet nicht für den Inhalt externer Internetseiten, die über Links von dieser Website erreicht werden können oder die ihrerseits auf diese Website verweisen. Die Wiederrufsfrist beträgt 2 Wochen. Diese kann aber mit einem schriftlichen Verzicht aufgehoben werden.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026