



Objekt: 2025-TK-1999

# **DORNRÖSCHEN - 3-ZIMMER-WOHNUNG zum Wachküssen**

Dachgeschoss, Elchingen

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-  
maklerhaus.de

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

www.ex-ma.de

## Daten

Immobilien-Nr.	2025-TK-1999
Straße	Lerchenweg
Hausnummer	1
PLZ	89275
Ort	Elchingen
Land	Deutschland
Etage	DG
Kaufpreis	199.000,00 €
Kaufpreis Garage	15.000
Anzahl GA oder TG-Stellplätze	1
Käuferprovision	2,98 % inkl. MwSt
Befuerung	Pellet
Heizungsart	Holz-Pelletheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Küche	Einbauküche
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3

Anzahl	2
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1
Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab	sofort
Baujahr	1975
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Energieausweis gültig bis	25.03.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1975
wesentlicher Energieträger	Pelletheizung
Letzte Modernisierung	Neue Pelletheizung

## Beschreibung

### SONNENVERWÖHNTE DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT EIGENEM GARTENANTEIL

Wir präsentieren Ihnen eine attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einem gepflegten Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1976, die durch ihren besonderen Charakter und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten besticht. Mit einer Wohnfläche von ca. 74 m<sup>2</sup> und dem eigenen Gartenanteil bietet diese Immobilie sowohl Ruhe als auch urbanes Wohnen in harmonischer Atmosphäre. Ein seltener Luxus in diesem Haus.

Der durchdachte Grundriss im Dachgeschoss umfasst insgesamt drei Räume, die Sie vielseitig nutzen und individuell gestaltet können. Diese Wohnung besticht durch das geräumige und lichtdurchflutete Wohnzimmer, welches dank der großen Fensterflächen stets Tageslicht für Sie bereit hält. Es bildet das Herzstück dieser Einheit. Von hier aus gelangen Sie auf den Wintergarten, der Sie stets im Trockenen lässt und weitere Möglichkeiten für Sonnenanbeter bereithält. In den anderen Wohnräumen wurden die alten Bodenbeläge bereits entfernt, sodass Sie hier die Möglichkeit haben, gleich Ihre neuen und modernen Beläge nach Ihren eigenen Vorstellungen zu integrieren. Ob Sie diese beiden Räume, die lediglich durch einen großen und praktischen Kleiderschrank zu beiden Seiten getrennt sind, als Schlafräume für die ganze Familie nutzen oder das eine Zimmer als Büro nutzen, bleibt selbstverständlich Ihnen überlassen. Schön, wenn man Optionen hat!

Renovierungsbedarf – Potenziale erkennen und gestalten

Erwähnenswert sind die anstehenden Renovierungsmaßnahmen in der Küche und im Badezimmer. Beide Räume bieten durch ihren klassischen Aufbau hervorragende Ansätze zur Modernisierung und Neugestaltung, sodass Sie hier Ihr persönliches Wohnkonzept verwirklichen können. Die vorhandene Einbauküche sowie das Badezimmer laden zur kreativen Umgestaltung ein.

Ausstattung und weitere Annehmlichkeiten

Bereits im Jahr 2022 wurde eine neue Pelletanlage im Haus integriert, die Ihnen somit unabhängig von Öl und Gas die Wärme nach Bedarf ins jeweilige Zimmer liefert. Zwei kleine aber sehr praktische Abstellräume in der Wohnung geben Ihnen beste Möglichkeiten diese als Stauräume zu nutzen. Desweiteren befindet sich im Keller natürlich noch ein

abschließbarer Kellerraum für diese Wohnung.

Damit Ihr PKW auch stets von jeglichen Wettereinflüssen geschützt ist: Ihr eigener Garagenplatz in einer Doppelgarage, welche ganz bequem per Fernbedienung geöffnet werden kann, damit Sie auch hier stets im Trockenen bleiben.

Da hier keine teure Hausverwaltung die Abrechnung erledigt, sondern diese intern erfolgt, profitieren Sie hier von geringen Nebenkosten i.H.v. ca. 172 €/Monat, die bereits die Rücklagen enthalten. Schön wenn es einfach noch andere Modelle gibt.

#### FAZIT

Diese Dachgeschosswohnung bietet Ihnen die Möglichkeit, in einem beständigen Wohnumfeld mit viel Potenzial und individueller Gestaltungsspielräume Ihr neues Zuhause zu kreieren. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Sie!

## Lage

Elchingen (89275) zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus historischem Charme und moderner Infrastruktur aus. Die exzellente Verkehrsanbindung – sei es über gut ausgebaute Straßen, die direkte Autobahnanbindung oder durch den öffentlichen Nahverkehr – stellt sicher, dass Sie in Kürze auch alles wichtige im Umkreis erreichen können. Gleichzeitig sorgen kontinuierliche Investitionen in die kommunale Infrastruktur und nachhaltige Mobilitätskonzepte für eine zukunftssichere Entwicklung, die den Bedürfnissen der Einwohner gerecht wird.

Dieser Ort bietet eine umfassende Grundversorgung mit lokalen Einzelhandelsgeschäften, Arztpraxen und Bildungseinrichtungen. Schulen, Kindergärten sowie Freizeiteinrichtungen tragen hier zu einer hohen Lebensqualität bei. Die Gemeinde legt zudem Wert auf kulturelle Angebote und sportliche Aktivitäten, die das Gemeinschaftsleben fördern.

Elchingen überzeugt somit als attraktiver Standort für Familien, Berufstätige und Unternehmen gleichermaßen.

Herzlich Willkommen in beehrter Lage!

## Ausstattung Beschreibung

- # Baujahr 1976
- # Dreifamilienhaus
- # 3 Zimmer-Dachgeschosswohnung
- # Wohnfläche ca. 74 m<sup>2</sup>
- # 24/100 MEA
- # eigene Gartenfläche für die Wohnung
- # Einbauküche
- # Badezimmer
- # Zwei Abstellräume
- # Wintergarten
- # 2-fach-verglaste Holzfenster
- # neue Pelletheizung im Haus 2022
- # Garage mit elektrischem Antrieb
- # Keller

# HAUSGELD laut letzter Jahresabrechnung 06/2023 bis 05/2024:

# umlagefähige Kosten 124,02 €/Monat

# Rücklagen 48,00 €/Monat

---

Gesamt 172,02 €/Monat



Titelbild



Wohnen



Wohnen



Wintergarten



Bad



Bad



Bad



Flur



Küche



Flur



Zimmer 1



Zimmer 2



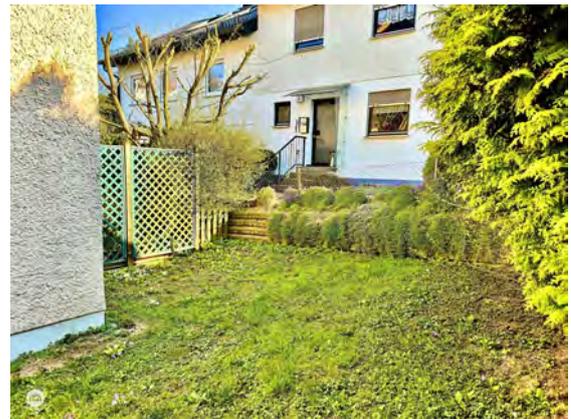
Treppenhaus



Eingangsbereich/Gartenanteil



Impressionen



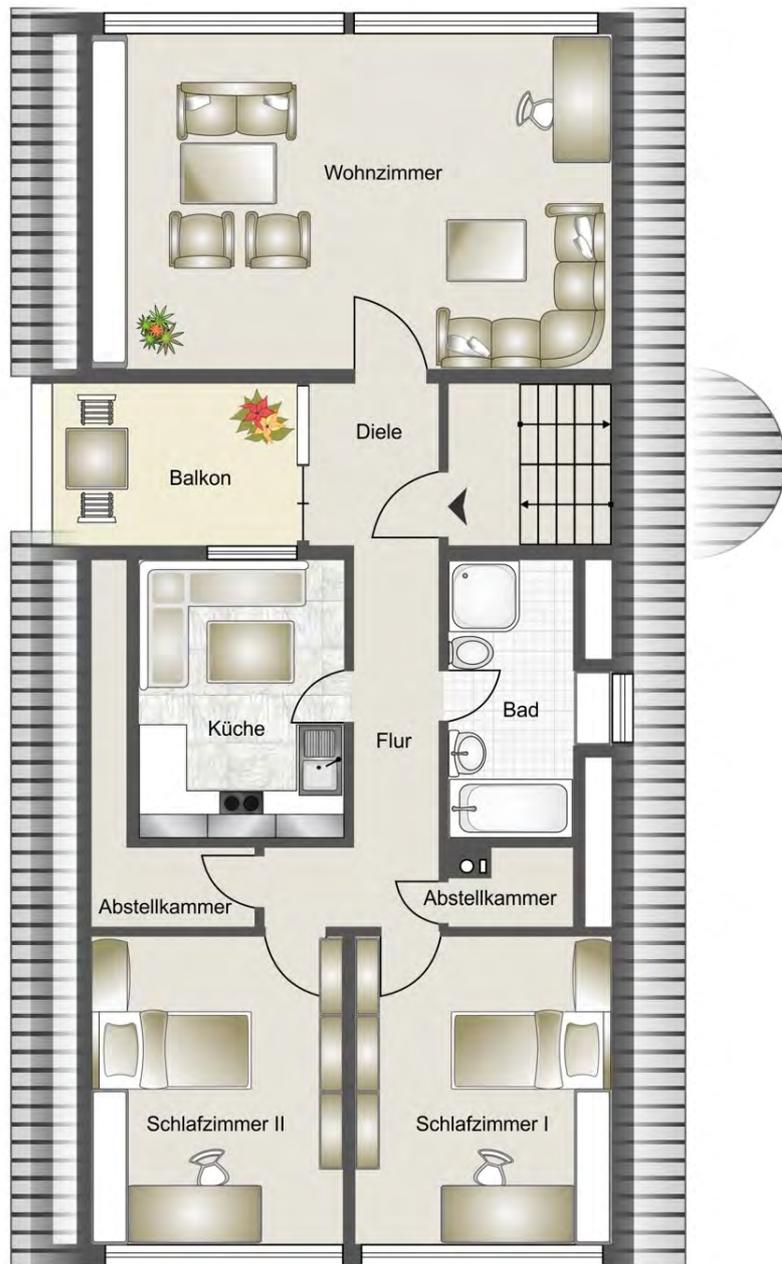
Gartenanteil



Eingangsbereich/Gartenanteil



Außenbereich



Grundrissjjpg



## Ihr Ansprechpartner

**Herr Thorsten Kunder**

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Straße 1

89340 Leipheim

Telefon: 08221200540

Fax: 08221200541

Mobil: 017631058158

E-Mail:

[t.kunder@excellence-maklerhaus.de](mailto:t.kunder@excellence-maklerhaus.de)

Web: [www.ex-ma.de](http://www.ex-ma.de)

### Rechtshinweis

Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen wir daher jegliche Haftung aus. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.