



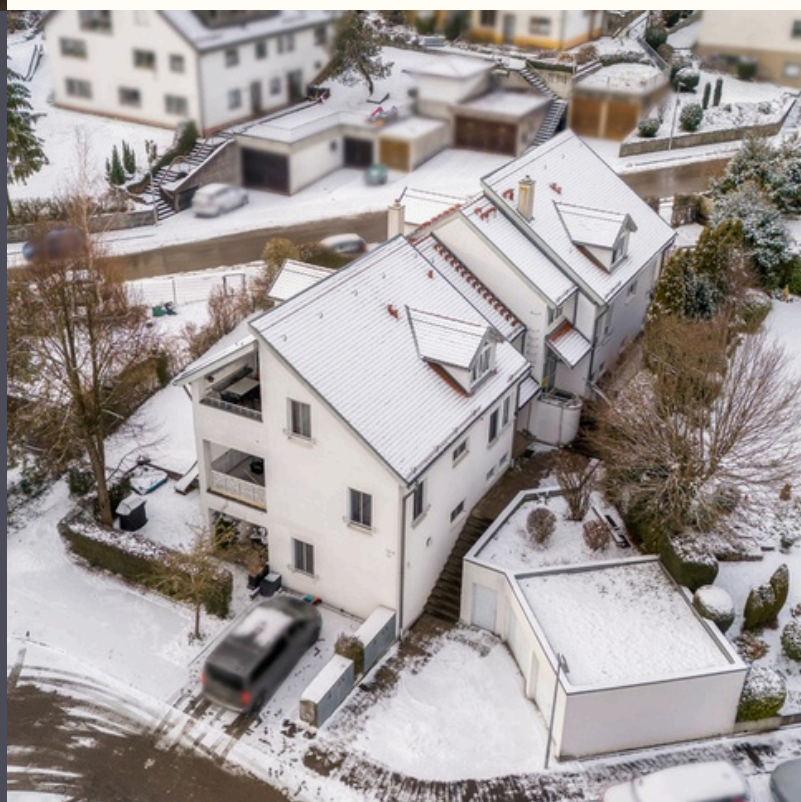
Ein Haus mit Haltung.  
Substanz, die bleibt.  
Eine Kapitalanlage mit Perspektive.

# Mehrfamilienhaus in Elchingen (Thalfingen) Sechs Wohnungen | Globalverkauf

EXPOSÉ

Da ist es.

Lerchenweg 12 und 12a  
89275 Elchingen



**HAWIELA Immobilien GmbH**  
**Alexandra Renno**

[www.hawiela.de](http://www.hawiela.de)  
[a.renno@hawiela.de](mailto:a.renno@hawiela.de)  
Tel.: (01525) 3756447

Donaustraße 1  
89275 Elchingen

KONTAKT



# Editorial

Manche Häuser muss man nicht erklären. Man betritt sie – oder sieht sie – und weiß, dass hier nicht zufällig gebaut wurde. Dieses Mehrfamilienhaus in Elchingen gehört genau in diese Kategorie.

Es ist kein Produkt eines Trends, kein funktionaler Zweckbau. Es ist das Ergebnis einer bewussten architektonischen Entscheidung für Qualität, Proportion und Dauerhaftigkeit. Ein Haus, das nicht laut auftritt, aber eine klare Haltung zeigt.

Für Kapitalanleger bedeutet das vor allem eines: Ruhe. Ruhe in der Substanz, Ruhe in der Lage, Ruhe in der Perspektive. Die Immobilie funktioniert heute – und sie bietet Optionen für morgen.

Dieses Magazin gibt Ihnen einen strukturierten Einblick in das Objekt, seine Qualitäten und seine Möglichkeiten. Sachlich, nachvollziehbar und mit dem Blick auf das, was langfristig zählt.





# Investment Summary

## Objekt:

Mehrfamilienhaus (Doppelhaus) mit 6 Wohneinheiten  
4 Stellplätze und 3 Garagen aus erster Hand

## Standort:

Elchingen – Ortsteil Thalfingen | Region Ulm / Neu-Ulm

**Kaufpreis:** 1.456.000 €

**Wohnfläche:** ca. 406 m<sup>2</sup>

**Mieteinnahmen:** IST: 33.700,- € SOLL 52.400,- €  
das entspricht 10€/m<sup>2</sup>, 25 €/Stellplatz und 70 € / Garage.  
Die Immobilie erwirtschaftet aktuell rund 33.700 € p. a.  
und bietet durch planbare Mietanpassungen auf 52.400  
€ ein Ertragspotenzial von mindestens 52.400,- € p. a.  
und eine solide Rendite von 3,6% bietet.

**Grundstück:** ca. 728 m<sup>2</sup>

**Energieverbrauchswert:** Energieverbrauch des  
Gebäude 12 liegt bei 106,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) und 123,3  
kWh/(m<sup>2</sup>·a) Gebäude 12A. Gültig bis 21.01.2026

**Baujahr:** ca. 1994

## Vermietung:

5 Wohnungen vermietet | 1 Dachgeschosswohnung neu  
zu vermieten

## Besonderheiten:

Zwei technisch autarke Haushälften (Heizung, Strom,  
Wasser, Abwasser)

Perspektivisch aufteilbar in Wohnungseigentum.

Architektonisch anspruchsvoll, substantiell gebaut

## Investmentcharakter:

Langfristige Kapitalanlage mit stabiler Ertragsbasis und  
moderatem Entwicklungspotenzial



# Die Region

Die Region Ulm / Neu-Ulm zählt seit Jahren zu den wirtschaftlich stabilsten Räumen Süddeutschlands. Geprägt durch eine ausgewogene Mischung aus Industrie, Mittelstand, Dienstleistung und Wissenschaft, bietet sie eine solide Grundlage für nachhaltige Wohnraumnachfrage.

Die Nähe zu zwei Bundesländern, kurze Wege nach Stuttgart und München sowie eine sehr gute verkehrliche Anbindung machen die Region attraktiv für Arbeitnehmer, Familien und Berufspendler gleichermaßen. Der Arbeitsmarkt gilt als robust, die Kaufkraft als überdurchschnittlich, die Nachfrage nach Wohnraum als konstant.

Für Kapitalanleger ist dies kein spekulativer Wachstumsmarkt, sondern ein bewährter Standort, der Stabilität, Verlässlichkeit und langfristige Perspektiven vereint.





# Infrastruktur und Nahversorgung

Elchingen liegt unmittelbar an der Grenze zu Baden-Württemberg und grenzt direkt an die Städte Ulm und Neu-Ulm. Der Ortsteil Thalfingen verbindet dabei auf besondere Weise die Nähe zur Stadt mit einem ruhigen, gewachsenen Wohnumfeld und verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie zu Bildungs-, Gesundheits- und Dienstleistungsangeboten.

## Bildung & Betreuung

- Mehrere Kindergärten und Kinderkrippen im Ortsteil Thalfingen sowie in den angrenzenden Ortsteilen
- Grundschulen in Ober- und Unterelchingen
- Mittelschule Elchingen

## Einkauf & Versorgung

- Supermärkte (u. a. EDEKA, Lidl, Netto) im Gemeindegebiet, Drogeriemarkt (Müller)
- Weitere Einzelhandelsgeschäfte und Nahversorgungsangebote im Elchinger Park

## Gesundheit

- Mehrere Hausarzt- und Facharztpraxen im Gemeindegebiet
- Apotheken in Elchingen

## Dienstleistungen

- Postfiliale
- Bankfilialen (Sparkasse, VR-Bank, Volksbank)

## Freizeit & Gastronomie

- Restaurants, Wirtshäuser und Cafés in Elchingen und Thalfingen

## Fitness- und Sportstudios im näheren Umfeld

- Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten an den umliegenden Seen sowie entlang der Donau befinden sich in kurzer Fahr- bzw. Fahrradentfernung.

## Die Mikrolage

Das Haus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße, eingebettet in ein überwiegend wohnwirtschaftlich genutztes Umfeld. Der Verkehr ist gering, das Wohnumfeld entsprechend entspannt. Genau diese Mischung aus Ruhe und Erreichbarkeit macht die Lage besonders attraktiv.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, Gärten und gewachsenen Strukturen. Kein Durchgangsverkehr, keine gewerbliche Nutzung – sondern ein klassisches Wohnquartier.

Für Mieter bedeutet dies Lebensqualität. Für Kapitalanleger bedeutet es geringe Fluktuation, stabile Nachfrage und eine Vermietbarkeit, die nicht von kurzfristigen Trends abhängt.





## Die Wohnungen

Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen sprechen verschiedene Mietergruppen an und sorgen damit für eine gesunde Mischung innerhalb des Hauses. Genau diese Struktur ist ein wesentlicher Baustein für die dauerhafte Vermietbarkeit der Immobilie.

Im Hanggeschoss befinden sich zwei Zwei-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen **ca. 55 m<sup>2</sup> und 65 m<sup>2</sup>**. Durch die besondere Topografie wirken diese Einheiten offen und gut belichtet. Die Grundrisse sind klar strukturiert, mit separatem Schlafzimmer, funktionalem Wohnbereich, Küche und Bad. Ideal für Singles, Pendler oder ältere Mieter.

Das Erdgeschoss beherbergt zwei großzügige Drei-Zimmer-Wohnungen mit jeweils rund **81 m<sup>2</sup> bis 83 m<sup>2</sup>** Wohnfläche. Sie verfügen über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, zwei gut nutzbare Schlafzimmer, eine separate Küche sowie einen Balkon. Diese Wohnungen bilden das stabile Rückgrat des Hauses und sind besonders nachhaltig vermietbar.

Im Dachgeschoss liegen zwei weitere Zwei-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. **60 m<sup>2</sup> bis 62 m<sup>2</sup>**. Gauben und Dachflächenfenster sorgen für eine angenehme Belichtung und verleihen den Wohnungen einen eigenen, sehr wohnlichen Charakter.

Eine der Dachgeschosswohnungen steht aktuell zur Neuvermietung an. Damit eröffnet sich für den künftigen Eigentümer die Möglichkeit, diese Einheit zu marktüblichen Konditionen neu zu positionieren und das Ertragspotenzial des Hauses weiterzuentwickeln.



HG	Whg. 1:	65,04 m <sup>2</sup>
EG	Whg. 2:	83,32 m <sup>2</sup>
DG	Whg. 3:	59,80 m <sup>2</sup>
HG	Whg. 4:	55,21 m <sup>2</sup>
EG	Whg. 5:	81,62 m <sup>2</sup>
DG	Whg. 6:	61,48 m <sup>2</sup>

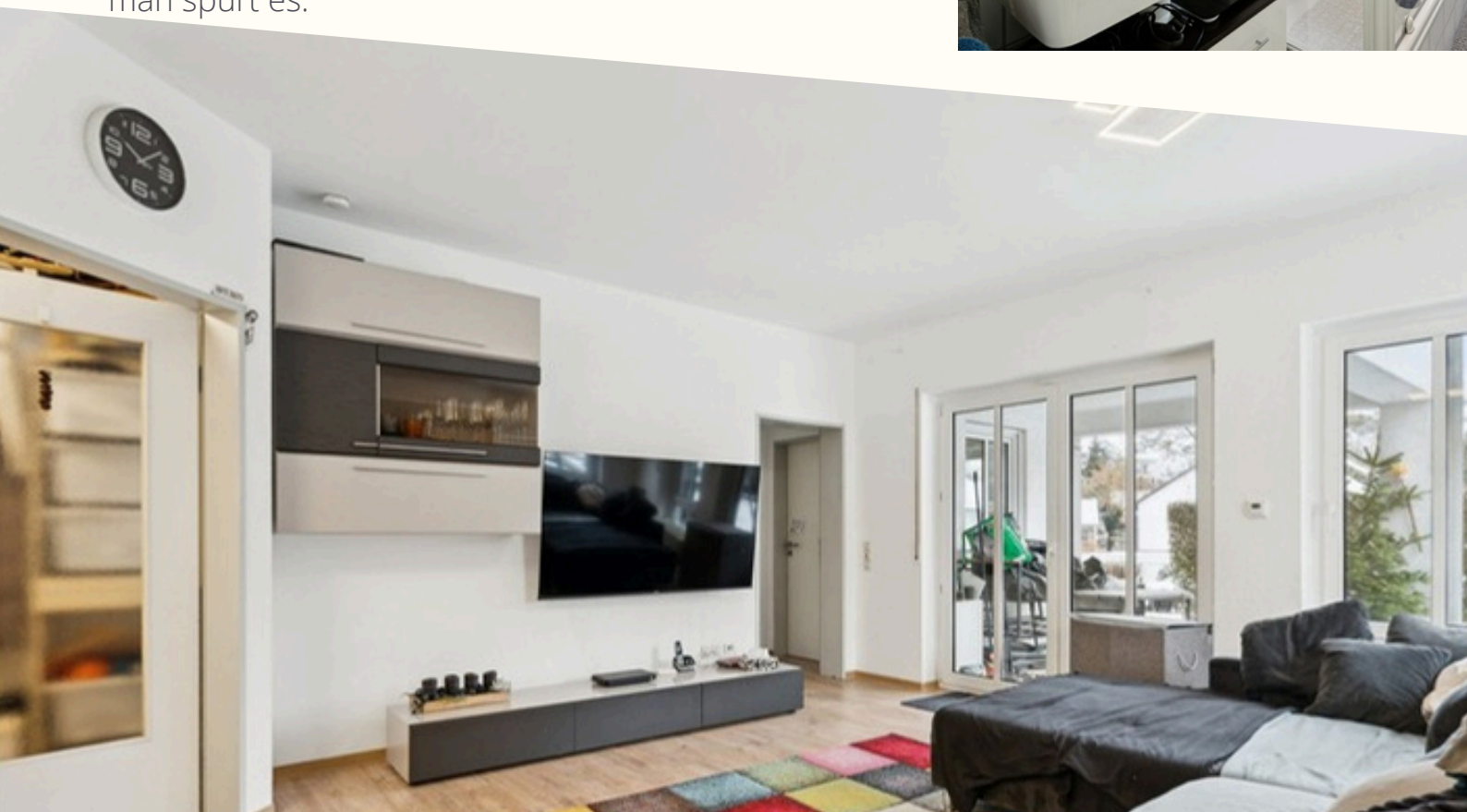
## Das Haus – Architektur & Haltung

Dieses Haus folgt keiner kurzfristigen Mode. Es folgt einer Haltung. Bereits in der äußeren Erscheinung wird deutlich, dass hier bewusst geplant und nicht lediglich gebaut wurde.

Das versetzte Satteldach mit hochwertiger Biberschwanzdeckung, die verglasten Gauben sowie die zurückgesetzten und teilweise überdachten Balkone verleihen dem Gebäude eine klare architektonische Identität. Die Proportionen sind ausgewogen, die Fassadengliederung ruhig und durch Rück- und Vorsprünge schön anzusehen.

Im Inneren setzt sich dieser Anspruch fort. Konventionelle Massivbauweise, klare Erschließung, saubere Trennung der Gebäudeteile und eine technische Autarkie der beiden Haushälften zeugen von Qualität, die nicht laut, aber dauerhaft ist.

Ein Haus, das nicht erklären muss, warum es gut ist – man spürt es.





## Vermietung & Ertrag

Das Haus ist überwiegend vermietet und bildet eine stabile Ertragsbasis. Die bestehenden Mietverhältnisse sind langfristig angelegt und spiegeln eine konservative, nachhaltige Vermietungsstrategie wider.

Ein besonderes Merkmal ist die aktuell frei werdende Dachgeschosswohnung. Sie ermöglicht eine Neuvermietung zu marktüblichen Konditionen und damit eine unmittelbare, realistische Weiterentwicklung des Ertrags.

Für Kapitalanleger bedeutet dies eine ausgewogene Kombination aus Bestandssicherheit und moderatem Entwicklungsspielraum, genau dort, wo er sinnvoll und beherrschbar ist.



# Investorenkarte

Objekt:

Mehrfamilienhaus (Doppelhaus) mit 6 Wohnungen

Standort:

Elchingen – Thalfingen | Region Ulm / Neu-Ulm

Kaufpreis:

1.456.000 € (Verkehrswert)

Wohnfläche:

ca. 406 m<sup>2</sup> | Grundstück ca. 728 m<sup>2</sup>

Baujahr & Zustand:

ca. 1994 | gepflegt, altersentsprechend

Besonderheiten:

Technisch autarke Haushälften

Perspektivisch aufteilbar

Ruhige Wohnlage mit stabiler Nachfrage

Geeignet für:

Privatanleger mit langfristigem Horizont

Ihr nächster Schritt:

Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie persönlich vor und erläutern Ihnen die Details in einem Gespräch. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.





FA Immobilien GmbH  
Alexandra Renno

Architektur



# Grundriss Hanggeschoss

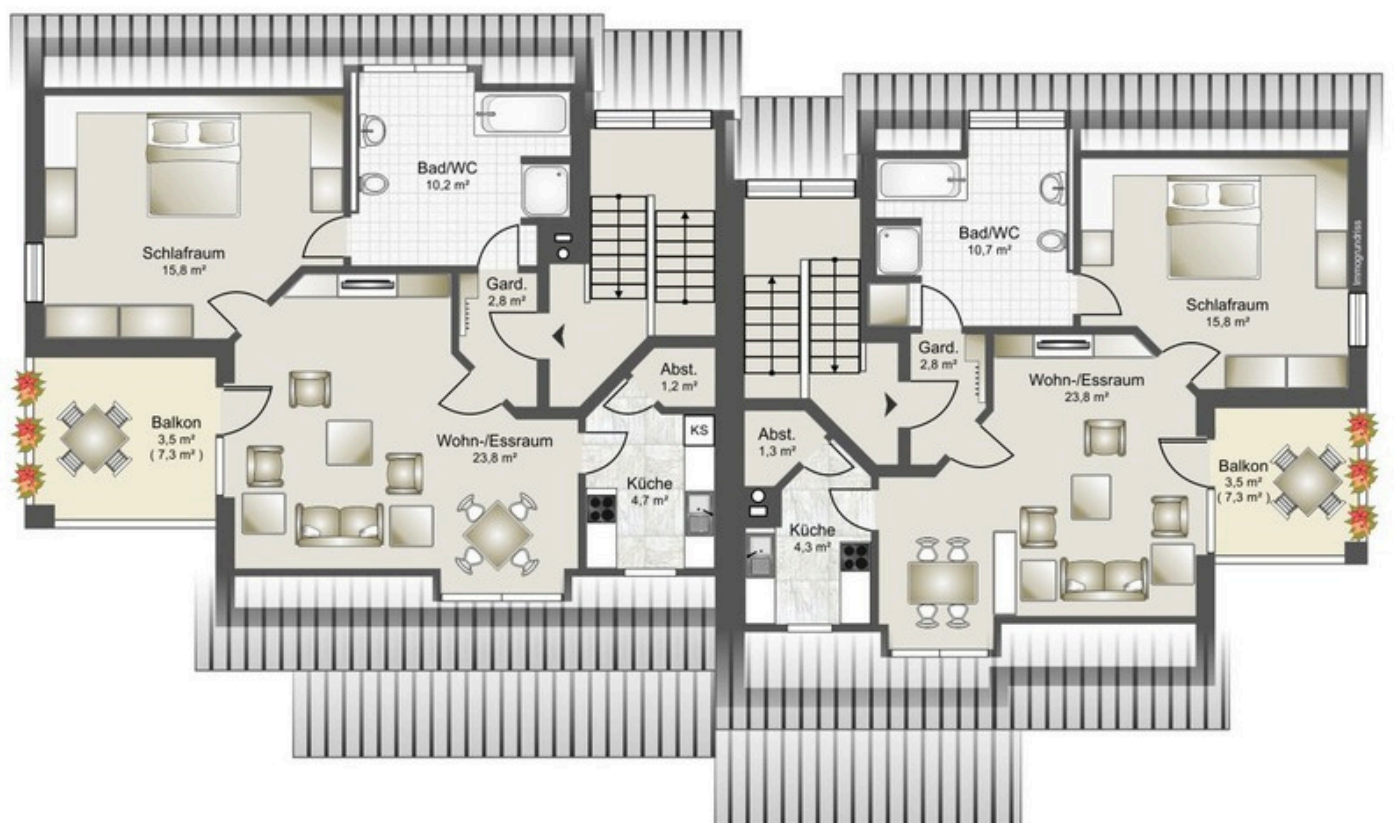




## Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss Dachgeschoss



# Architektur





**NU** | Landkreis  
Neu-Ulm



## Haftungsausschluss:

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben beruhen auf Informationen, die vom Eigentümer, von Behörden sowie aus öffentlich zugänglichen Quellen zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben kann nicht übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und ein zwischenzeitlicher Verkauf bzw. eine anderweitige Verwertung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.

Kaufpreis

1.456.000.- €

Zuzüglich 3,57% Maklercourtage



## Konnten wir Ihr Interesse wecken?

**Hawiela Immobilien GmbH**  
**Ansprechpartnerin:**  
**Alexandra Renno**

[www.hawiela.de](http://www.hawiela.de)  
[a.renno@hawiela.de](mailto:a.renno@hawiela.de)  
Tel.: (01525) 37 56 447

Donaustr. 1, 89275 Elchingen