

Exposé

Wohnung in Thalfingen

Wohnen & Arbeiten perfekt kombiniert – Modern renovierte 4-Zimmer-Wohnung



Objekt-Nr. OM-441728

Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

89275 Thalfingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	89,11 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	471 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig renovierte 4-Zimmer-Wohnung in Thalfingen überzeugt durch eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als neues Zuhause für die Familie oder für Paare mit Homeoffice – hier finden Sie optimale Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1970 und wurde umfassend renoviert. Der Grundriss ist klar strukturiert und ermöglicht eine flexible Nutzung der Räume – ideal für Familien mit Kindern, aber auch für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Besonders hervorzuheben sind die zwei Balkone, die zu unterschiedlichen Tageszeiten Sonne bieten und zusätzlichen Wohnraum im Freien schaffen. Die Wohnung präsentiert sich in einem zeitgemäßen und sofort bezugsfertigen Zustand.

Darüber hinaus bietet die Wohnung aufgrund der vier gut geschnittenen, separat nutzbaren Zimmer auch eine hervorragende Eignung als Wohngemeinschaft (WG). In Verbindung mit der Nähe zu Ulm ergibt sich somit ebenfalls ein attraktives Potenzial für Kapitalanleger.

Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und bietet eine moderne, ansprechende Ausstattung:

Neuer hochwertiger Vinylboden in Holzoptik

Neu verputzte und frisch gestrichene Wände

Modernisiertes Badezimmer

Separates WC vollständig erneuert

Neue Innentüren

Hochwertige schwarze Schalter- und Steckdosen (Busch-Jäger)

Erneuerte Rollladengurte

Zwei Balkone mit guter Ausrichtung

Aufzug im Haus

Eigenes Kellerabteil

Die Ausstattung entspricht einem gehobenen Renovierungsstandard und ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne weiteren Aufwand.

Hinweis: Die aktuell gezeigte Möblierung, Dekoration sowie Einrichtung dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung (Home Staging) und sind nicht Bestandteil des Kaufpreises.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in Thalfingen (Gemeinde Elchingen), einer gefragten Wohnlage im direkten Einzugsgebiet von Ulm/Neu-Ulm. Die Lage verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Stadt.

Die Bahnstation Thalfingen ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung nach Ulm (ca. 5 Minuten bis zum Hauptbahnhof). Auch die Autobahn A7 ist nur

wenige Minuten entfernt, wodurch eine optimale regionale und überregionale Anbindung gewährleistet ist.

Im direkten Umfeld finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien.

Die Nähe zu Ulm macht den Standort zusätzlich attraktiv für Berufspendler, während gleichzeitig die Ruhe eines kleineren Wohnortes erhalten bleibt.

Darüber hinaus bietet die Wohnung aufgrund der vier gut geschnittenen, separat nutzbaren Zimmer auch eine hervorragende Eignung als Wohngemeinschaft (WG). In Verbindung mit der Nähe zu Ulm ergibt sich somit ebenfalls ein attraktives Potenzial für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Zimmer 1

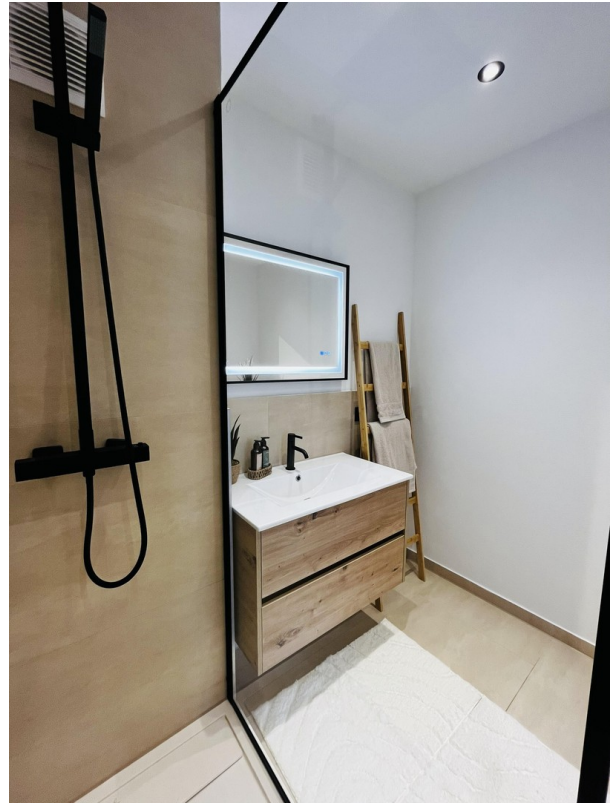


Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad

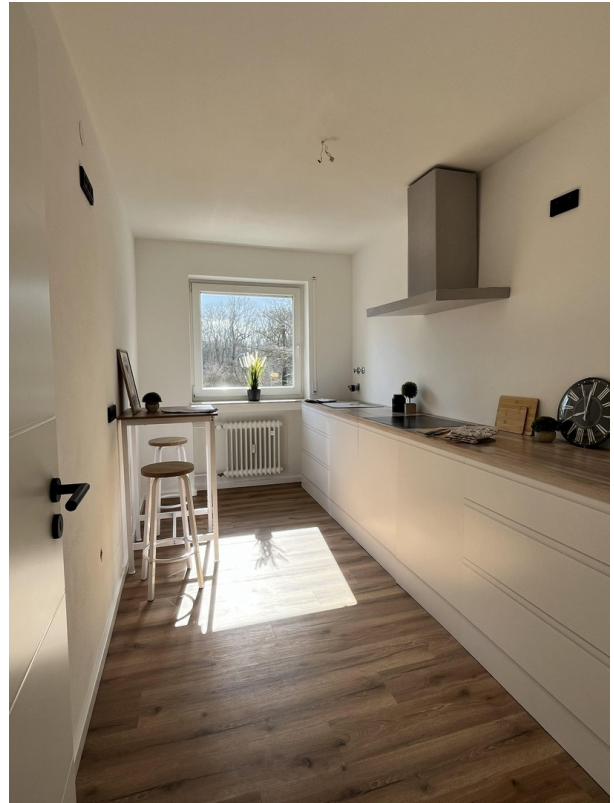


Zimmer 3

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Küche



Küche

Exposé - Galerie

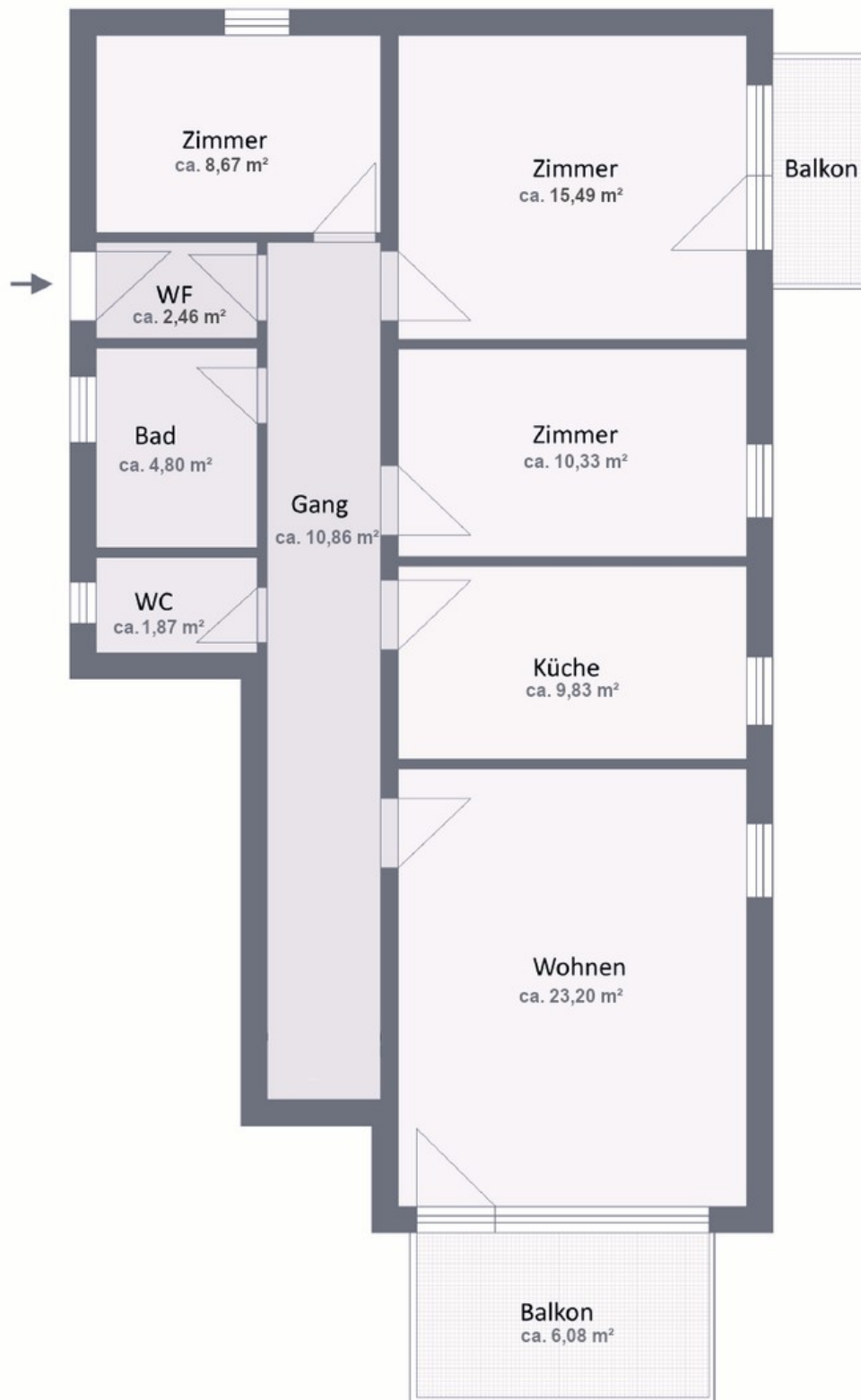


Flur



Hausansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss