

# Exposé

## Wohnung in Thalfingen

**4 Zimmer, frisch renoviert, provisionsfrei – ideal für Familien oder als WG**



Objekt-Nr. OM-451025

**Wohnung**

Verkauf: **309.500 €**

89275 Thalfingen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	89,11 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	471 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen, wohlfühlen, ankommen – ganz ohne Renovierungsstress.

Diese modernisierte 4-Zimmer-Wohnung in Thalfingen bietet genau das, was viele suchen:

ein sofort bezugsfertiges Zuhause mit durchdachtem Grundriss, viel Licht und Platz für die ganze Familie.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung – hell, offen und ideal für gemeinsame Zeit.

Zwei Balkone sorgen dafür, dass Sie sowohl morgens als auch abends die Sonne genießen können.

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und präsentiert sich in einem modernen, zeitlosen Zustand.

Sie müssen nichts mehr machen – einfach einziehen und wohlfühlen.

Besonders praktisch:

Die vier gut geschnittenen Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Ein weiterer großer Vorteil: Die Wohnung wird provisionsfrei verkauft.

Sie sparen sich die üblichen Maklerkosten und investieren direkt in Ihr neues Zuhause.

Auch für Kapitalanleger ist die Wohnung durch ihren WG-geeigneten Grundriss und die Nähe zu Ulm sowie gute Vermietbarkeit interessant.

Jetzt Besichtigung anfragen!

## Ausstattung

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

- hochwertiger Vinylboden in Holzoptik
- frisch verputzte und gestrichene Wände
- Modernisiertes Badezimmer
- Separates WC vollständig erneuert
- Neue Innentüren
- Hochwertige schwarze Schalter- und Steckdosen (Busch-Jäger)
- Zwei Balkone
- 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.

**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 3



Zimmer 3



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Bad

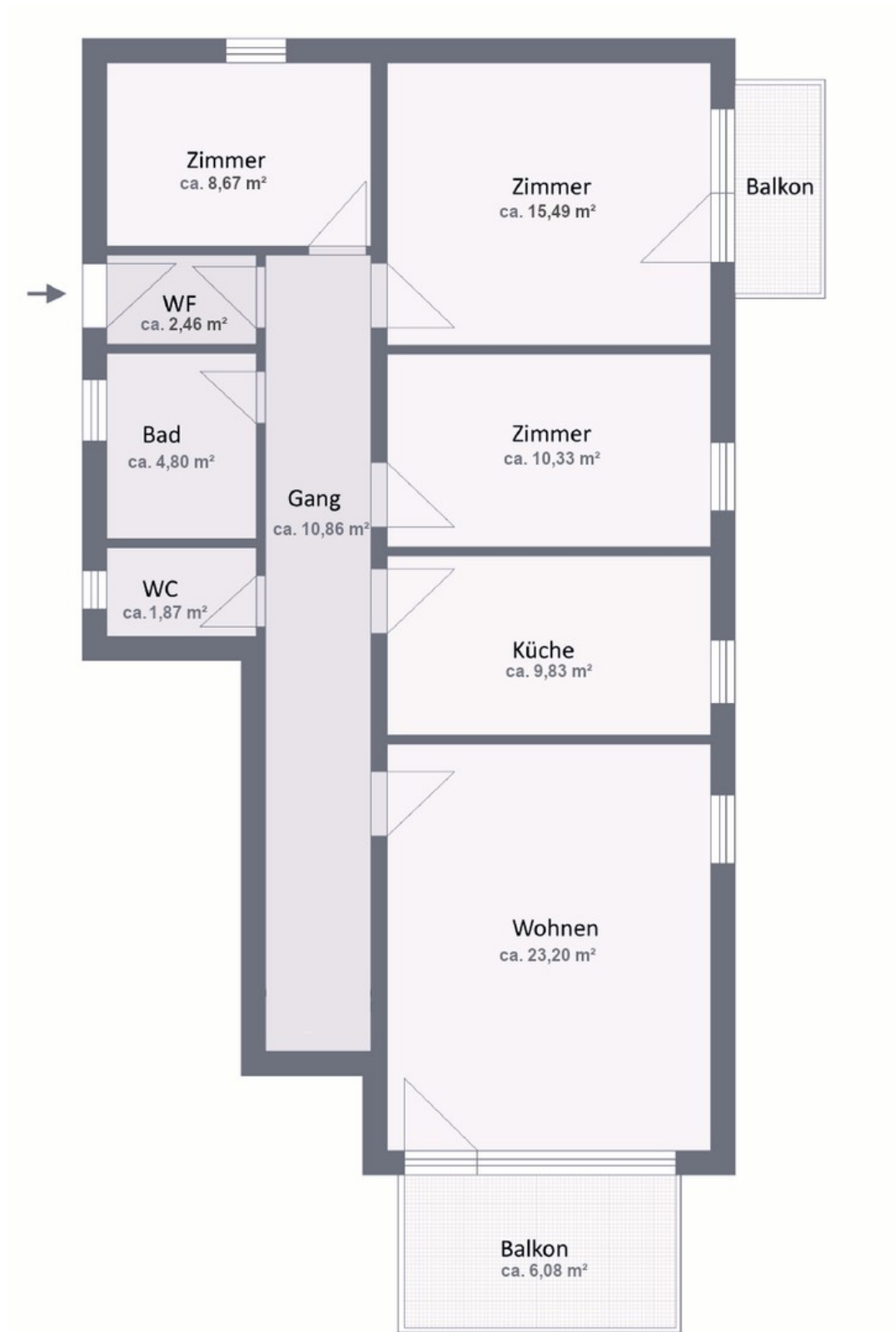


Bad



Flur

# Exposé - Grundrisse



Grundriss