



OBJEKT 1388

## Gepflegtes Reihemittelhaus in Thalfingen

ANGERSTRASSE 36  
89275 THALFINGEN

**Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



## Eckdaten

Baujahr:	1970
Zimmer:	4
Wohnfläche:	ca. 106,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 181 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	01.07.2023
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenzahl:	2
Zustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Fliesen
Einbauküche vorhanden:	Ja
Einliegerwohnung:	Nein
Ausstattung Bad:	Badewanne, Fenster
Badezimmer:	1
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Anzahl separater WCs:	1
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1
Stellplatztyp:	Garage
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	3
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Ja
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	F

## Lonetal-Immobilien

---

Energiekennwert: 190,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

---

Fahrzeit Autobahn: 5 min

---

Fahrzeit Flughafen: 60 min

---

Fahrzeit Hauptbahnhof: 5 min

---

Fußweg Öffentl. Verkehr: 5 min

Kaufpreis

350.000,00 €

Käuferprovision

3,57 inkl. gesetzlicher MwSt.

Provisionshinweis

3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Ansprechpartner

Jürgen Gans

T: +49 160 97311866

[info@lonetal-immobilien.de](mailto:info@lonetal-immobilien.de)

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus befindet sich in einer schönen Wohnlage in Thalfingen und ist durch stetige Renovierungs und Sanierungsmaßnahmen in einem sehr guten Zustand.

Über einen gepflegt angelegten Vorgarten erreichen Sie den Eingangsbereich des Hauses. Der Wohnbereich ist durch einen Windfang getrennt und bietet Platz für eine Garderobe.

Das Erdgeschoss bildet hier der Wohn-Essbereich, welcher durch große Fensterflächen und den direkten Zugang auf die Terrasse eine helles, angenehmes Wohnambiente bekommt. Die angrenzende, abgeschlossene Küche bietet mit einer Einbauküche Platz, um leckere Malzeiten zuzubereiten. Ein Gäste- WC rundet das Erdgeschoss ab.

Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses in welchem 2 Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne auf Sie warten. Ein Balkon ist von einem der Schlafräume zu erreichen und bietet einen schönen Sonnenplatz an warmen Sommertagen. Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut. Hier wurde ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Abstellraum geschaffen.

Das Reihenmittelhaus ist voll unterkellert und bietet mit 2 Kellerräumen und direktem Zugang in den Garten sowie dem Heizraum und der Waschküche weiteren Stauraum.

## Lage

Die Gemeinde Thalfingen mit ca. 3374 Einwohnern gehört zu der Gemeinde Elchingen und liegt rund sieben Kilometer östlich von Ulm/Neu-Ulm an der Donau. Durch die Lage am Autobahnkreuz Ulm/Elchingen der Bundesautobahn 8 mit der Bundesautobahn 7 mit der Ausfahrt "Oberelchingen" (A 8) ist Elchingen der optimale Ausgangspunkt. Die direkte Bahnstrecke Aalen–Ulm bietet eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Zahlreiche Freizeitaktivitäten sowie ein reges Vereins leben sowie Wander und Radfahrwege laden zum verweilen ein.

## Lonetal-Immobilien

## Ausstattung

### Erdgeschoss:

- Wohn-Essbereich mit Zugang zu Terrasse und Garten
- Einbauküche
- separates Gäste WC

### Obergeschoss:

- 2 Schlafzimmer
- Tageslichtbadezimmer
- Balkon

### Dachgeschoss:

- Schlafzimmer
- Abstellraum

### Untergeschoss:

- 2 Kellerräume
- Heizraum mit Zentralheizung ( Gas)
- direkter Zugang in den Garten

### Sonstiges:

- Zentralheizung Gas
- Garage
- Garten

## Lonetal-Immobilien



Hauseingang



Hausansicht mit Garten und Terrasse



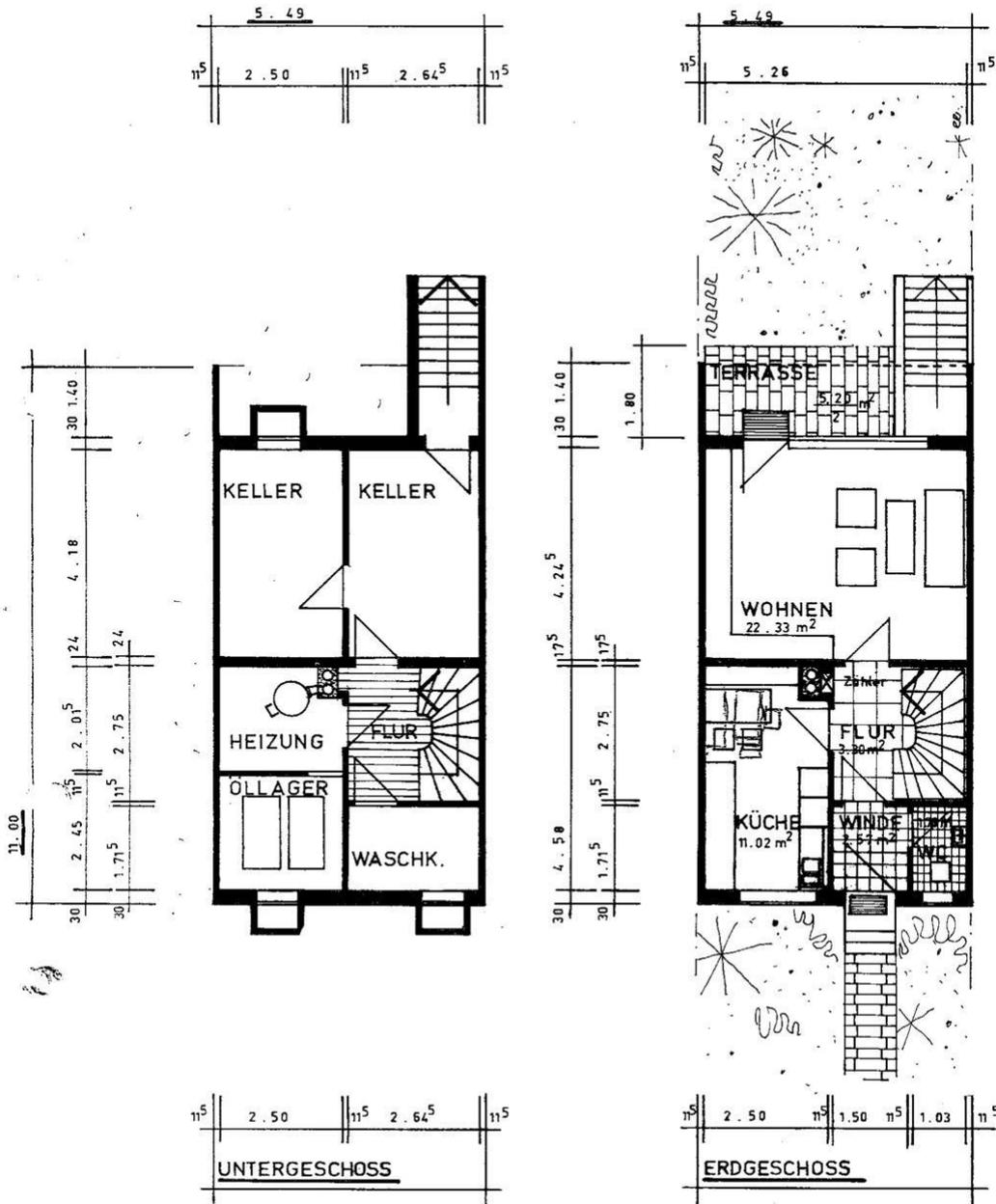
Terrasse



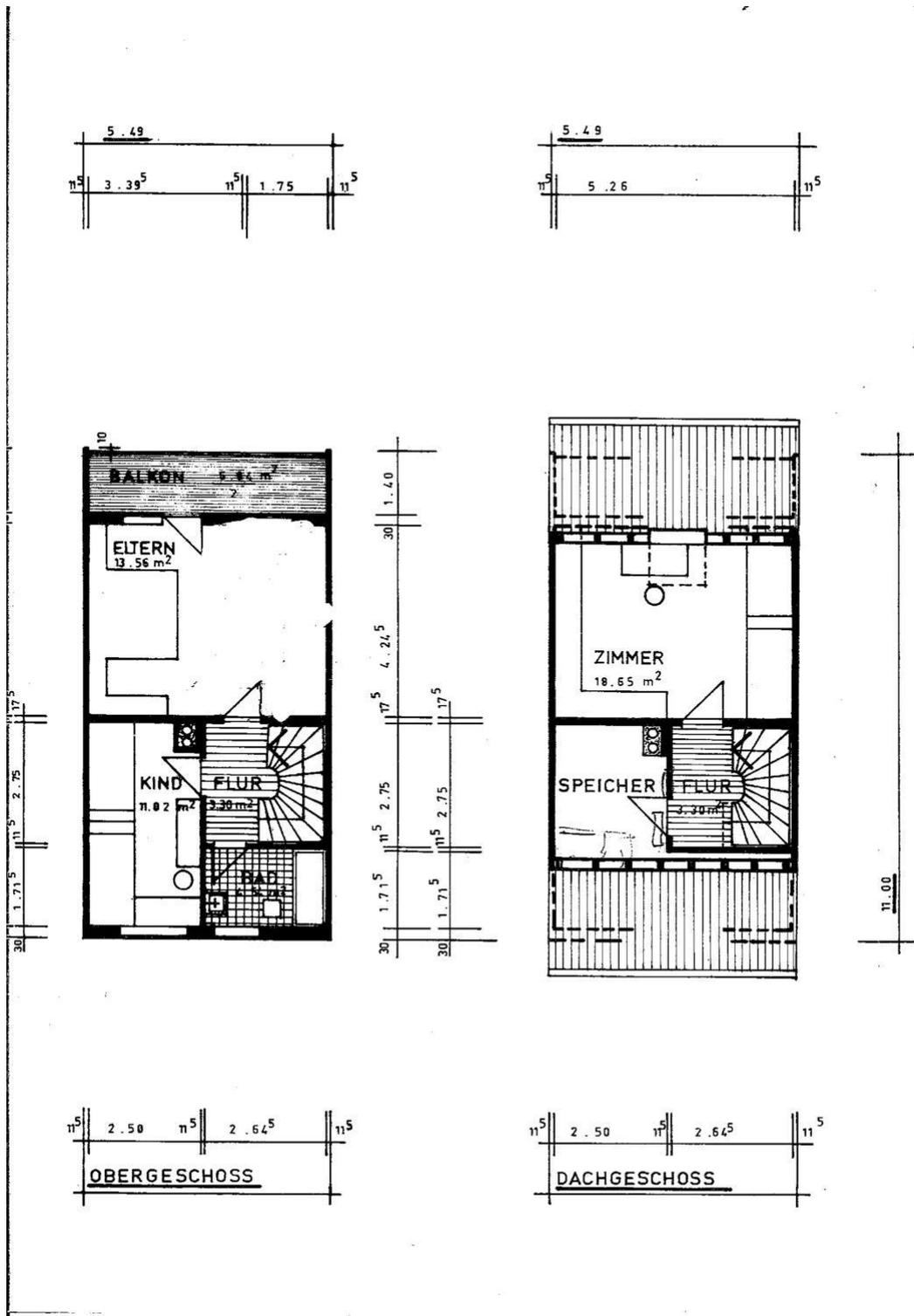
Balkon



Ausblick Balkon



UG-EG



OG-DG