

Möttingen / Balgheim – Möttingen

# Einfamilienhaus auf außergewöhnlich großem Grundstück

????????? ??????????: 25248007



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 265.000 EUR • ??????????: ca. 129,7 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 1.103 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

?? ??? ??????

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| ???????? ?????????   | 25248007                 |
| ???????????          | ca. 129,7 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????         | ????????????? ?????      |
| ?????????            | 4                        |
| ????????????? ???    | 2                        |
| ???????????          |                          |
| ???????????          | 1                        |
| ????? ?????????????  | 1924                     |
| ?????? ????????????? | 2 x ???????              |

|                            |                                                                                       |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????              | 265.000 EUR                                                                           |
| ??????                     | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ????????????               | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????        | 2001                                                                                  |
| ?????????<br>????????????? | ????????                                                                              |
| ????????????????????       | ca. 54 m <sup>2</sup>                                                                 |
| ??????                     |                                                                                       |
| ????????                   | ?????????????????<br>?????????                                                        |

????????? ???? ???? ?

|                                         |            |                                                      |                |
|-----------------------------------------|------------|------------------------------------------------------|----------------|
| ?????????<br>??????????                 | ???????? ? | ?????????????<br>??????????                          | BEDARF         |
| ???? ?                                  | ????       | ????? ?                                              | 465.70 kWh/m²a |
| ?????????<br>?????????????<br>?????? ?? | 29.04.2035 | ?????????<br>?????????????                           | H              |
| ???? ?                                  | ????       | ?????????<br>????? ? ?<br>?????????<br>????????????? | 1924           |



???????? ??????????: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

?? ????????





???????? ?????????: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

?? ????????



??????? ???????: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

?? ???????



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





???????? ?????????: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

?? ?????????





???????? ??????????: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

?? ????????



??????? ???????? : 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

?? ????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





???????? ??????????: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

?? ?????????





???????? ??????????: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

?? ?????????



??????? ???????: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus, das ungefähr im Jahr 1924 erbaut wurde. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 129,7 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.103 m<sup>2</sup>. Derzeit ist das Haus leerstehend und weist einen renovierungsbedürftigen Zustand auf. Es verfügt über vier Zimmer, davon 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen praktischen Abstellraum und ein Wintergarten im Dachgeschoss, der zusätzlichen Raum bietet und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die Heizungsart des Hauses ist eine Öl-Zentralheizung von 2001. Die doppelt verglasten Kunststoffenster gewährleisten eine gewisse Energieeffizienz, obwohl Modernisierungen nötig sind, um den aktuellen Standards gerecht zu werden. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und bietet damit Komfort und Flexibilität für die Bewohner. Außenstellplätze für bis zu drei Fahrzeuge sowie eine Doppelgarage sind auf dem Grundstück vorhanden, wodurch eine komfortable Lösung für die Parkplatzsituation gegeben ist. Zusätzlich gibt es ein praktisches Gartenhäuschen, das ideal als Aufbewahrungsort für Gartengeräte oder als Werkstatt genutzt werden kann. Das Grundstück bietet mit seiner Größe beträchtliches Potenzial für eine Neubebauung. Um die Möglichkeiten für eine zukünftige Entwicklung zu evaluieren, bedarf es Abklärungen mit den zuständigen Behörden. Dies könnte für Investoren oder Selbstnutzer von Interesse sein, die das vorhandene Baupotential ausschöpfen möchten. Zusammenfassend besticht dieses Einfamilienhaus durch seine großzügige Grundstücksfläche und das Potenzial für zukünftige Entwicklungen. Es stellt eine interessante Möglichkeit für Käufer dar, die bereit sind, in eine Renovierung zu investieren oder die den Wert des Grundstücks für andere Bauvorhaben sehen. Eine Besichtigung lohnt sich, um die Vielseitigkeit und die Chancen dieses Angebots näher zu betrachten und einen Eindruck von den Gestaltungsmöglichkeiten zu gewinnen, die die Immobilie mit sich bringt.



??????? ???????: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

???????????????? ???? ?????????

- + doppelt verglaste Kunststofffenster von 1996
- + Badezimmer mit Wanne und Dusche und Fußbodenheizung
- + Laminatböden
- + Wintergarten im Dachgeschoss
- + Doppelgarage
- + praktisches Gartenhäuschen
- + Abstellraum
- + Vollunterkellerung
- + Ölheizung von 2001

??????? ?????????: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie liegt in Balgheim, einem ruhigen Ortsteil der Gemeinde Möttingen, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Nördlinger Ries. Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität mit einer Kombination aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit. Entfernungen und Fahrzeiten: - Möttingen: ca. 3?km (5 Minuten mit dem Auto) - Nördlingen: ca. 8?km (12 Minuten mit dem Auto) - Donauwörth: ca. 25?km (25 Minuten mit dem Auto) Verkehrsanbindung: - Straße: Über die Kreisstraße DON7 erreichen Sie schnell die Bundesstraße B25, die eine direkte Verbindung nach Nördlingen und Donauwörth bietet. - Bahn: Der Bahnhof Möttingen liegt etwa 3?km entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen auf der Strecke Donauwörth – Nördlingen – Aalen. Infrastruktur: In Möttingen finden Sie Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Grundschule und Kindergärten. Weiterführende Schulen, Fachärzte und ein umfangreiches Einkaufsangebot stehen in den nahegelegenen Städten Nördlingen und Donauwörth zur Verfügung. Freizeit und Erholung: Die Region lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Das gut ausgebaute Rad- und Wanderwegenetz im Ferienland Donau-Ries ermöglicht ausgedehnte Touren durch die malerische Landschaft. Zudem sind kulturelle Sehenswürdigkeiten und historische Städte wie Nördlingen schnell erreichbar.

??????? ???????: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 465.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924. Die Energieeffizienzklasse ist H. IHRE ANFRAGE: Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



???????? ??????????: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 ?????????? Donau-Ries - Nördlingen  
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)