

Möttingen / Balgheim - Möttingen

## Inspiration for your future home or versatile investment property in Balgheim

Property ID: 25248007



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

**PURCHASE PRICE: 215.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 88,6 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.103 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen**

## At a glance

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Property ID          | 25248007                |
| Living Space         | ca. 88,6 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Gabled roof             |
| Rooms                | 4                       |
| Bedrooms             | 2                       |
| Bathrooms            | 1                       |
| Year of construction | 1924                    |
| Type of parking      | 2 x Garage              |

|                                  |                                                                                    |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                   | 215.000 EUR                                                                        |
| House                            | Single-family house /<br>Detached house                                            |
| Commission                       | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisation /<br>Refurbishment | 2001                                                                               |
| Construction method              | Solid                                                                              |
| Usable Space                     | ca. 38 m <sup>2</sup>                                                              |
| Equipment                        | Built-in kitchen                                                                   |

**Property ID: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen**

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Oil             |
| Energy certificate valid until | 29.04.2035      |
| Power Source                   | Oil             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 465.70 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | H                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1924                      |

Property ID: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen

## The property



Property ID: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen

## The property



Property ID: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen

## The property



**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)



Property ID: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen

## The property



Property ID: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen

## The property



Property ID: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen

## The property



**Property ID: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen**

## The property



**Property ID: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen**

## The property



Property ID: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen

## The property



Property ID: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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)

**Property ID: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen**

## A first impression

For sale is a charming detached house dating back to 1924, boasting a generous plot and diverse design possibilities. With approximately 129.7 m<sup>2</sup> of living space, the property offers ample room for individual living ideas and impresses with its expansive plot of around 1,103 m<sup>2</sup>. The house is currently vacant and in need of renovation – ideal for buyers who wish to realize their own vision and create a home with character. The layout comprises four rooms, including a living room, two comfortable bedrooms, a bright conservatory on the top floor offering additional space for relaxation, hobbies, or a small studio, as well as a bathroom with a bathtub and shower, a practical storage room, and a combined kitchen and dining area. With a little imagination and some DIY skills, this is a place with a truly special charm. The full basement provides additional storage space. The property is heated by an oil-fired central heating system installed in 2001. Double-glazed PVC windows already provide a degree of energy efficiency, although modernizations are needed to bring the house up to current standards. Outdoor parking spaces for up to three cars and a double garage are available – ideal for families or households with multiple vehicles. An additional garden shed offers practical storage space and can be used as a workshop or hobby room. The spacious garden invites relaxation, gardening, or play and can be designed entirely according to your own wishes. The plot itself boasts considerable potential for future development. Whether a loving renovation, an extension, or a completely new build – numerous possibilities are available, which can be explored in consultation with the relevant authorities. The property offers a particularly attractive opportunity for investors or developers to optimally utilize the value of the land. Overall, this detached house impresses with its generous plot size and diverse development potential. It is the perfect opportunity for people who appreciate the charm of older houses, are looking for room for design and want to realize their dream of an individual home.

**Property ID: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen**

## Details of amenities

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

**Property ID: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen**

## All about the location

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.

**Property ID: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 465.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.**

**Property ID: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Judith Ernst**

---

**Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen**

**Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0**

**E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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