

Möttingen / Balgheim – Möttingen

# Inspiration pour votre future maison ou un bien d'investissement polyvalent à Balgheim

CODE DU BIEN: 25248007



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

PRIX D'ACHAT: 215.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 129,7 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.103 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25248007
Surface habitable	ca. 129,7 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1924
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	215.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2001
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 54 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	29.04.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	465.70 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1924

CODE DU BIEN: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

## La propriété



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**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)



CODE DU BIEN: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen**

## Une première impression

À vendre : une charmante maison individuelle datant de 1924, bénéficiant d'un terrain généreux et de nombreuses possibilités d'aménagement. Avec environ 129,7 m<sup>2</sup> de surface habitable, la propriété offre un espace généreux pour des projets de vie personnalisés et séduit par son vaste terrain d'environ 1 103 m<sup>2</sup>. La maison est actuellement vide et nécessite des travaux de rénovation – idéale pour les acquéreurs souhaitant concrétiser leur vision et créer une maison de caractère. Elle se compose de quatre pièces : un salon, deux chambres confortables, une véranda lumineuse à l'étage offrant un espace supplémentaire pour la détente, les loisirs ou un petit atelier, ainsi qu'une salle de bains avec baignoire et douche, un cellier pratique et une cuisine ouverte sur la salle à manger. Avec un peu d'imagination et quelques talents de bricoleur, cette maison possède un charme unique. Le sous-sol complet offre un espace de rangement supplémentaire. La propriété est chauffée par une chaudière au fioul installée en 2001. Les fenêtres en PVC double vitrage offrent déjà une certaine performance énergétique, mais des travaux de modernisation sont nécessaires pour mettre la maison aux normes actuelles. Trois places de parking extérieures et un garage double sont disponibles, idéal pour les familles ou les ménages possédant plusieurs véhicules. Un abri de jardin offre un espace de rangement pratique et peut être aménagé en atelier ou en salle de loisirs. Le vaste jardin invite à la détente, au jardinage ou aux jeux et peut être entièrement aménagé selon vos envies. Le terrain lui-même présente un potentiel considérable pour de futurs aménagements. Rénovation soignée, extension ou construction neuve : de nombreuses possibilités s'offrent à vous, à explorer en concertation avec les autorités compétentes. Cette propriété représente une opportunité particulièrement intéressante pour les investisseurs ou les promoteurs souhaitant valoriser au mieux le terrain. En résumé, cette maison individuelle séduit par la générosité de son terrain et son potentiel de développement diversifié. C'est l'opportunité idéale pour ceux qui apprécient le charme des maisons anciennes, recherchent un espace à aménager et souhaitent réaliser leur rêve d'une maison unique.

CODE DU BIEN: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim – Möttingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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