

Möttingen / Balgheim – Möttingen

# Inspiration für Ihr zukünftiges Eigenheim oder Ihre vielseitig nutzbare Kapitalanlage in Balgheim

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



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

????? ??????: 215.000 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 ??????

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

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

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ???????????	465.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	29.04.2035	???????????? ?????????????? ???????????	H
????? ????????????	?????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1924



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

?? ???????



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

?? ???????





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

?? ????????



**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)



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

?? ???????





VP

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

?? ????????





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

?? ?????????





???????? ??????????: 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 charmantes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1924, das mit seinem großzügigen Grundstück und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten begeistert. Auf einer Wohnfläche von ca. 129,7 m² bietet die Immobilie ausreichend Platz für individuelle Wohnideen und überzeugt mit einem weitläufigen Grundstück von rund 1.103 m². Das Haus steht derzeit leer und befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand – ideal für Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen und ein Zuhause mit Charakter schaffen möchten.

Die Raumaufteilung umfasst vier Zimmer, darunter ein Wohnzimmer, zwei gemütliche Schlafzimmer, einen hellen Wintergarten im Dachgeschoss, der zusätzlichen Raum für Entspannung, Hobbys oder als kleines Atelier bietet, sowie ein Badezimmer mit Wanne und Dusche, einen praktischen Abstellraum und einen Koch- und Essbereich. Hier lässt sich mit etwas Fantasie und handwerklichem Geschick ein Ort mit ganz besonderem Charme gestalten. Die Vollunterkellerung bietet zusätzlichen Stauraum.

Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2001. Doppelt verglaste Kunststofffenster sorgen bereits für eine gewisse Energieeffizienz, auch wenn Modernisierungen erforderlich sind, um das Haus auf den aktuellen Stand zu bringen.

Für Fahrzeuge stehen Außenstellplätze für bis zu drei Autos sowie eine Doppelgarage zur Verfügung – ideal für Familien oder Haushalte mit mehreren Fahrzeugen. Ein zusätzliches Gartenhäuschen bietet praktischen Stauraum und kann als Werkstatt oder Hobbyraum genutzt werden. Der großzügige Garten lädt zum Verweilen, Gärtnern oder Spielen ein und lässt sich ganz nach den eigenen Wünschen gestalten.

Das Grundstück selbst überzeugt mit seinem erheblichen Potenzial für eine mögliche Neubebauung. Ob liebevolle Sanierung, Erweiterung oder ein kompletter Neubau – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, die in Abstimmung mit den zuständigen Behörden geprüft werden können. Besonders für Investoren oder Bauherren bietet das Objekt eine interessante Chance, den Wert des Grundstücks optimal zu nutzen.

Insgesamt besticht dieses Einfamilienhaus durch seine großzügige Grundstücksfläche und das vielseitige Entwicklungspotenzial. Es ist die perfekte Gelegenheit für Menschen, die den Charme älterer Häuser schätzen, Raum für Gestaltung suchen und den Traum vom individuellen Zuhause verwirklichen möchten.

??????? ???????: 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, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: donau-ries@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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