

Möttingen / Balgheim - Möttingen

# Έμπνευση για το μελλοντικό σας σπίτι ή ένα ευέλικτο επενδυτικό ακίνητο στο Balgheim

Αριθμός ακινήτου: 25248007



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 215.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 129,7 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.103 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25248007	Τιμή αγοράς	215.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 129,7 m <sup>2</sup>	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4	Έτος ανακαίνισης	2001
Κατάσταση του ακινήτου	2	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	1	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 54 m <sup>2</sup>
Έτος κατασκευής	1924	Έπιπλα	Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	465.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	29.04.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1924

Αριθμός ακινήτου: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen

## Το ακίνητο



**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)



Αριθμός ακινήτου: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen

## Το ακίνητο



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt Suchprofil anlegen

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a smartphone, a laptop, and a tablet, all displaying real estate listings. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The laptop screen shows a map and a list of properties. The tablet screen shows a search form. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is in a large, white font. Below it, there is a smaller line of text: 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website URL 'www.von-poll.com' is displayed.

Αριθμός ακινήτου: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen

## Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

**Αριθμός ακινήτου: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen**

## Μια πρώτη εντύπωση

Πωλείται μια γοητευτική μονοκατοικία που χρονολογείται από το 1924, με ένα γενναιόδωρο οικόπεδο και ποικίλες δυνατότητες σχεδιασμού. Με περίπου 129,7 τ.μ. χώρου διαβίωσης, το ακίνητο προσφέρει άφθονο χώρο για ατομικές ιδέες διαβίωσης και εντυπωσιάζει με το εκτεταμένο οικόπεδο των περίπου 1.103 τ.μ. Το σπίτι είναι προς το παρόν κενό και χρειάζεται ανακαίνιση - ιδανικό για αγοραστές που επιθυμούν να πραγματοποιήσουν το δικό τους όραμα και να δημιουργήσουν ένα σπίτι με χαρακτήρα. Η διαρρύθμιση περιλαμβάνει τέσσερα δωμάτια, συμπεριλαμβανομένου ενός καθιστικού, δύο άνετων υπνοδωματίων, ενός φωτεινού θερμοκηπίου στον τελευταίο όροφο που προσφέρει επιπλέον χώρο για χαλάρωση, χόμπι ή ένα μικρό στούντιο, καθώς και ένα μπάνιο με μπανιέρα και ντους, μια πρακτική αποθήκη και έναν ενιαίο χώρο κουζίνας και τραπεζαρίας. Με λίγη φαντασία και μερικές δεξιότητες DIY, αυτό είναι ένα μέρος με μια πραγματικά ξεχωριστή γοητεία. Το πλήρες υπόγειο παρέχει επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Το ακίνητο θερμαίνεται από ένα σύστημα κεντρικής θέρμανσης με πετρέλαιο που εγκαταστάθηκε το 2001. Τα διπλά τζάμια PVC παρέχουν ήδη ένα βαθμό ενεργειακής απόδοσης, αν και απαιτούνται εκσυγχρονισμοί για να φέρει το σπίτι στα τρέχοντα πρότυπα. Διατίθενται εξωτερικές θέσεις στάθμευσης για έως και τρία αυτοκίνητα και ένα διπλό γκαράζ - ιδανικά για οικογένειες ή νοικοκυριά με πολλά οχήματα. Ένα επιπλέον υπόστεγο κήπου προσφέρει πρακτικό αποθηκευτικό χώρο και μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως εργαστήριο ή δωμάτιο χόμπι. Ο ευρύχωρος κήπος προσκαλεί για χαλάρωση, κηπουρική ή παιχνίδι και μπορεί να σχεδιαστεί εξ ολοκλήρου σύμφωνα με τις δικές σας επιθυμίες. Το ίδιο το οικόπεδο διαθέτει σημαντικές δυνατότητες μελλοντικής ανάπτυξης. Είτε πρόκειται για στοργική ανακαίνιση, επέκταση ή εντελώς νέα κατασκευή - υπάρχουν πολλές δυνατότητες, οι οποίες μπορούν να διερευνηθούν σε συνεννόηση με τις αρμόδιες αρχές. Το ακίνητο προσφέρει μια ιδιαίτερα ελκυστική ευκαιρία για επενδυτές ή κατασκευαστές να

αξιοποιήσουν στο έπακρο την αξία της γης. Συνολικά, αυτή η μονοκατοικία εντυπωσιάζει με το γενναιόδωρο μέγεθος του οικοπέδου και τις ποικίλες δυνατότητες ανάπτυξης. Είναι η τέλεια ευκαιρία για άτομα που εκτιμούν τη γοητεία των παλαιότερων σπιτιών, αναζητούν χώρο για σχεδιασμό και θέλουν να πραγματοποιήσουν το όνειρό τους για ένα ατομικό σπίτι.

**Αριθμός ακινήτου: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

**Αριθμός ακινήτου: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen**

## Άλλες πληροφορίες

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Αριθμός ακινήτου: 25248007 - 86753 Möttingen / Balgheim - Möttingen

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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