

Möttingen – Möttingen

# Erstbezug: Perfekte Mischung aus modernem Design und umweltfreundlicher Technologie

Objektnummer: 24248024



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

**KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 161,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 378 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24248024 - 86753 Möttingen – Möttingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24248024 - 86753 Möttingen – Möttingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24248024	Kaufpreis	585.000 EUR
Wohnfläche	ca. 161,2 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5.5	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Schlafzimmer	4	Bauweise	Holz
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Baujahr	2023	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24248024 - 86753 Möttingen – Möttingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	14.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.12.2033	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 24248024 - 86753 Möttingen – Möttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248024 - 86753 Möttingen – Möttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248024 - 86753 Möttingen – Möttingen

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 24248024 - 86753 Möttingen – Möttingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24248024 - 86753 Möttingen – Möttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248024 - 86753 Möttingen – Möttingen

## Die Immobilie



**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)



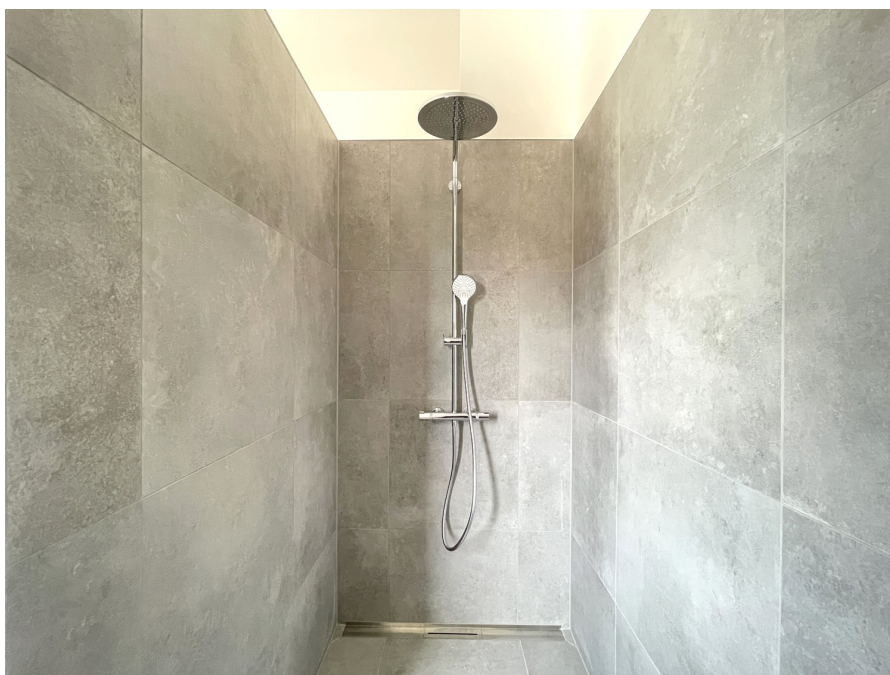
Objektnummer: 24248024 - 86753 Möttingen – Möttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248024 - 86753 Möttingen – Möttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248024 - 86753 Möttingen – Möttingen

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 24248024 - 86753 Möttingen – Möttingen

## Ein erster Eindruck

Erleben Sie modernen Wohnkomfort in diesem klimafreundlichen Reihenendhaus, das im Jahr 2024 fertiggestellt wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 161,2 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen verspricht diese Immobilie viel Platz für Ihre Familie und überzeugt durch erstklassige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine geräumige Diele, die in einen lichtdurchfluteten Wohn-, Koch-, und Essbereich führt. Mit ca. 43,2 m<sup>2</sup> bietet dieser Raum viel Platz für gemeinsame Stunden. Eine hochwertige Einbauküche kann gegen einen Aufpreis von ca. 20.000,00 Euro integriert werden. Eine Speisekammer sorgt für zusätzlichen Stauraum. Das separate Büro eignet sich hervorragend für das Homeoffice oder als Gästezimmer. Ein praktisches Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab. Im Dachgeschoss erwartet Sie das Hauptschlafzimmer, das mit einem angrenzenden Ankleidebereich für zusätzlichen Komfort sorgt. Zwei weitere großzügige Kinderzimmer bieten Ihren jüngsten Familienmitgliedern viel Raum zum Spielen und Träumen. Das moderne Tageslichtbad, ausgestattet mit einer einladenden Badewanne, einer begehbaren Dusche und einem WC, lässt keine Wünsche offen und verspricht pure Entspannung. Das gesamte Haus ist mit einer Fußbodenheizung und stilvollem Parkett ausgestattet, die für eine angenehme Atmosphäre und behagliche Wärme sorgen. Dreifachverglaste Fenster und elektrische Rollläden gewährleisten optimale Energieeffizienz. Eine moderne Wärmepumpe, eine dezentrale Lüftungsanlage und eine Photovoltaikanlage unterstreichen den umweltfreundlichen Charakter des Hauses und sorgen für eine nachhaltige Energienutzung. Genießen Sie sonnige Tage auf der ca. 21 m<sup>2</sup> großen Terrasse, die zum Verweilen und Erholen einlädt. Ob für ein Frühstück im Freien, gesellige Abende mit Freunden oder einfach zum Entspannen – diese Terrasse wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz. Ein Pkw-Stellplatz direkt am Haus und ein zusätzlicher Carport in unmittelbarer Nähe sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten. Ein praktischer Geräteraum im Garten, zusammen mit dem Technikraum und dem Carport, bietet ca. 30,1 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche. Dieses Reihenendhaus ist eine perfekte Mischung aus modernem Design, großzügigem Platzangebot und umweltfreundlicher Technologie. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr zukünftiges Zuhause zu zeigen.

Objektnummer: 24248024 - 86753 Möttingen – Möttingen

## Ausstattung und Details

- + klimafreundliches Reihenmittelhaus - Fertigstellung 2024
- + ca. 161,2 m<sup>2</sup> geräumige Wohnfläche verteilt auf 2 Etagen
- + ca. 21 m<sup>2</sup> Terrasse
- + 5,5-Zimmer, davon 3-4 Schlafzimmer
- + Gäste-WC und Büro/Gästezimmer im Erdgeschoss
- + großzügiger Wohn-, Koch-, Essbereich mit ca. 43,2 m<sup>2</sup> mit integrierter Speisekammer
- + Einbauküche kann für ca. 20.000,00 Euro zusätzlich eingebaut werden
- + Elternschlafzimmer mit Ankleide und 2 weitere Kinderzimmer
- + Tageslicht Badezimmer mit Wanne, begehbare Dusche und WC
- + Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten
- + Parkettböden in den Wohnräumen
- + Fenster mit Dreifachverglasung inkl. elektrische Rollläden
- + moderne Wärmepumpe, dezentrale Lüftungsanlage und Photovoltaikanlage mit ca. 7,56 kWp
- + Pkw-Stellplatz direkt am Haus und zusätzlicher Carport in unmittelbarer Nähe
- + ca. 30,1 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Carport, Technikraum, Geräteraum im Garten)
- + ca. 4.500 Liter Zisterne

Objektnummer: 24248024 - 86753 Möttingen – Möttingen

## Alles zum Standort

Die 2.400 Einwohner zählende Gemeinde Möttingen gehört zum schwäbischen Landkreis Donau-Ries und liegt im durch einen Meteoriteneinschlag entstandenen Ries-Krater im gleichnamigen Geopark. Durch Möttingen führt die Bundesstraße 25 von Nördlingen (10 km) nach Donauwörth (20 km). Die Riesbahn Aalen – Donauwörth mit eigenem Haltepunkt garantiert ebenfalls eine gute Anbindung. Am Ort sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden. In Möttingen befindet sich die Hermann-Keßler-Schule, eine Einrichtung des Vereins Lebenshilfe, sowie ein Kindergarten. Die Grundschule wird im Nachbarort (5 km) besucht, alle weiterführenden Schulen können im 10 km entfernten Nördlingen erreicht werden.



Objektnummer: 24248024 - 86753 Möttingen – Möttingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 14.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

Objektnummer: 24248024 - 86753 Möttingen – Möttingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 | Landkreis Donau-Ries – Nördlingen  
E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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