

Möttingen – Möttingen

Ihr Traum vom klimafreundlichen Zuhause: Modernes Reihenmittelhaus zum Erstbezug

????????? ??????????: 24248023



www.von-poll.com

???? ??????: 540.000 EUR • ??????????: ca. 154,39 m² • ?????????: 4.5 • ??????? ??: 242 m²

??????? ???????: 24248023 - 86753 Möttingen – Möttingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24248023 - 86753 Möttingen – Möttingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24248023	????? ???????	540.000 EUR
????????????	ca. 154,39 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????	???????? ??????????
?????????	4.5	????????????????	ca. 31 m ²
????????????? ???	3	????????	?????????, WC
????????????	1	????????????	????????????
????? ?????????????	2023	????????????????????????	
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????	????????	

???????? ??????????: 24248023 - 86753 Möttingen – Möttingen

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	??????? ???????	13.40 kWh/m ² a
	????? / ??????	???????????	
?????????????	30.12.2033	?????????????	A+
?????????????????		?????????????	
??????? ???		???????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	????? ??????????????	2022
	????? / ??????	?????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

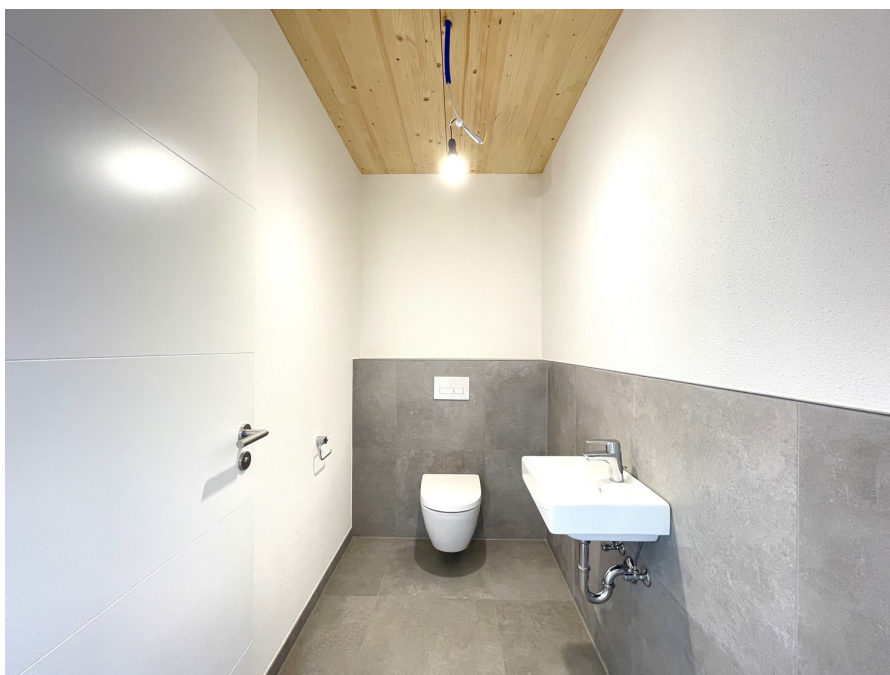
???????? ??????????: 24248023 - 86753 Möttingen – Möttingen

?? ?????????



??????? ???????: 24248023 - 86753 Möttingen – Möttingen

?? ????????



???????? ?????????: 24248023 - 86753 Möttingen – Möttingen

?? ?????????



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



???????? ??????????: 24248023 - 86753 Möttingen – Möttingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24248023 - 86753 Möttingen – Möttingen

?? ?????????



???????? ?????????: 24248023 - 86753 Möttingen – Möttingen

?? ?????????



**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



???????? ??????????: 24248023 - 86753 Möttingen – Möttingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24248023 - 86753 Möttingen – Möttingen

?? ?????????



??????? ???????: 24248023 - 86753 Möttingen – 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

??????? ???????: 24248023 - 86753 Möttingen – Möttingen

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses klimafreundliche Reihenmittelhaus, fertiggestellt im Jahr 2024, erwartet Sie mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 154,39 m², verteilt auf zwei Etagen. Hier vereinen sich zeitgemäßer Wohnkomfort und ökologische Nachhaltigkeit zu einem einzigartigen Wohngefühl. Treten Sie ein und lassen Sie sich von der Helligkeit und Offenheit des Wohn-, Koch- und Essbereichs begeistern. Mit einer Fläche von ca. 42,07 m² bietet dieser Raum nicht nur Platz für gemütliche Abende mit der Familie, sondern auch für unvergessliche Momente mit Freunden. Die optionale Einbauküche (Aufpreis ca. 20.000,00 Euro) könnte Ihr kulinarisches Zentrum werden – stilvoll und funktional zugleich. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort. Der praktische Abstellraum und das Büro im Erdgeschoss runden das durchdachte Raumkonzept ab. Hier finden Sie Platz für all Ihre Bedürfnisse – ob Home-Office oder Hobbyraum. Das Elternschlafzimmer, ausgestattet mit einer Ankleide, wird zu Ihrer persönlichen Wohlfühloase im Obergeschoss. Zwei weitere Kinderzimmer bieten ausreichend Platz für Träume und Abenteuer Ihrer Kinder. Das Tageslicht-Badezimmer, modern gestaltet mit einer Wanne, einer begehbaren Dusche und einem WC, lässt keine Wünsche offen. Genießen Sie wohlige Wärme in jedem Raum dank der Fußbodenheizung. Die modernen Parkettböden verleihen Ihrem Zuhause eine stilvolle Note, während dreifachverglaste Fenster und elektrische Rollläden für besten Wärme- und Schallschutz sorgen. Ausgestattet mit einer modernen Wärmepumpe, einer dezentralen Lüftungsanlage und einer Photovoltaikanlage, setzt dieses Haus Maßstäbe in Sachen Energieeffizienz und Umweltfreundlichkeit. Hier wohnen Sie nicht nur komfortabel, sondern auch zukunftsorientiert und nachhaltig. Die großzügige Terrasse von ca. 21 m² wird zu Ihrem erweiterten Wohnraum im Freien – perfekt für entspannte Nachmittage und gesellige Abende. Ein Pkw-Stellplatz direkt am Haus und ein zusätzlicher Carport in unmittelbarer Nähe bieten Ihnen und Ihren Gästen stets ausreichend Parkmöglichkeiten. Dieses bezugsfertige neue Reihenmittelhaus bietet nicht nur gehobene Ausstattungsqualität, sondern auch ein durchdachtes Raumkonzept, das modernen Wohnkomfort und ökologische Nachhaltigkeit perfekt vereint. Ideal für Familien, die ein stilvolles und energieeffizientes Zuhause suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieses attraktiven Objekts verzaubern.

??????? ???????: 24248023 - 86753 Möttingen – Möttingen

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

- + klimafreundliches Reihenmittelhaus - Fertigstellung 2024
- + ca. 154,39 m² geräumige Wohnfläche verteilt auf zwei Etagen
- + ca. 21 m² Terrasse
- + 4,5-Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- + Gäste-WC, praktischer Abstellraum und Büro im Erdgeschoss
- + großzügiger Wohn-, Koch-, Essbereich mit ca. 42,07 m²
- + Einbauküche kann für ca. 20.000,00 Euro zusätzlich eingebaut werden
- + Elternschlafzimmer mit Ankleide und zwei weitere Kinderzimmer
- + Tageslicht-Badezimmer mit Wanne, begehbare Dusche und WC
- + Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten
- + Parkett 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. 31,63 m² Nutzfläche (Carport, Technikraum, Geräteraum im Garten)
- + ca. 4.500 Liter Zisterne

??????? ???????: 24248023 - 86753 Möttingen – Möttingen

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

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.

??????? ????????: 24248023 - 86753 Möttingen – Möttingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.12.2033.
Endenergiebedarf beträgt 13.40 kWh/(m²*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.

???????? ??????????: 24248023 - 86753 Möttingen – Möttingen

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

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 ?????????????? Donau-Ries - Nördlingen
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com