Möttingen / Kleinsorheim – Möttingen

# Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Doppelgarage - Ecklage

*Objektnummer: 26248087*




KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 237 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1097 m²

Objektnummer: 26248087 - 86753 Möttingen / Kleinsorheim – Möttingen


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

Objektnummer: 26248087 - 86753 Möttingen / Kleinsorheim – Möttingen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26248087 |
| Wohnfläche | ca. 237 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 10 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1985 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 380.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26248087 - 86753 Möttingen / Kleinsorheim – Möttingen

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 21.07.2036 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 230.2 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1985 |

Objektnummer: 26248087 - 86753 Möttingen / Kleinsorheim – Möttingen

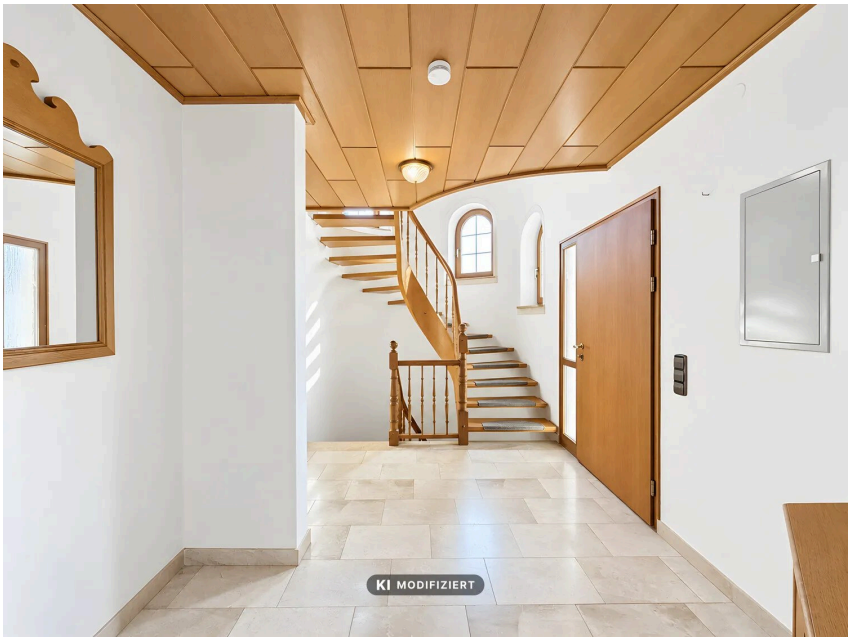
# Die Immobilie

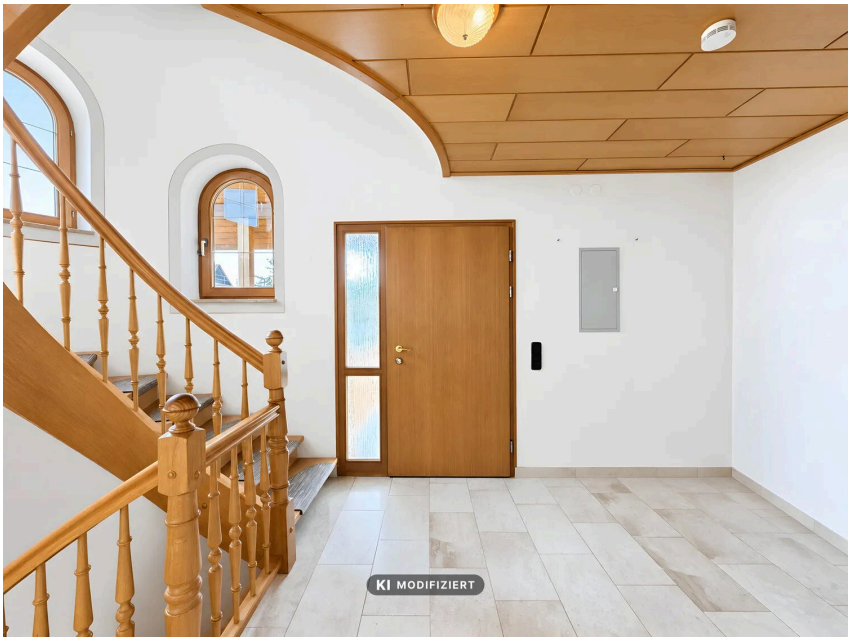





Objektnummer: 26248087 - 86753 Möttingen / Kleinsorheim – Möttingen

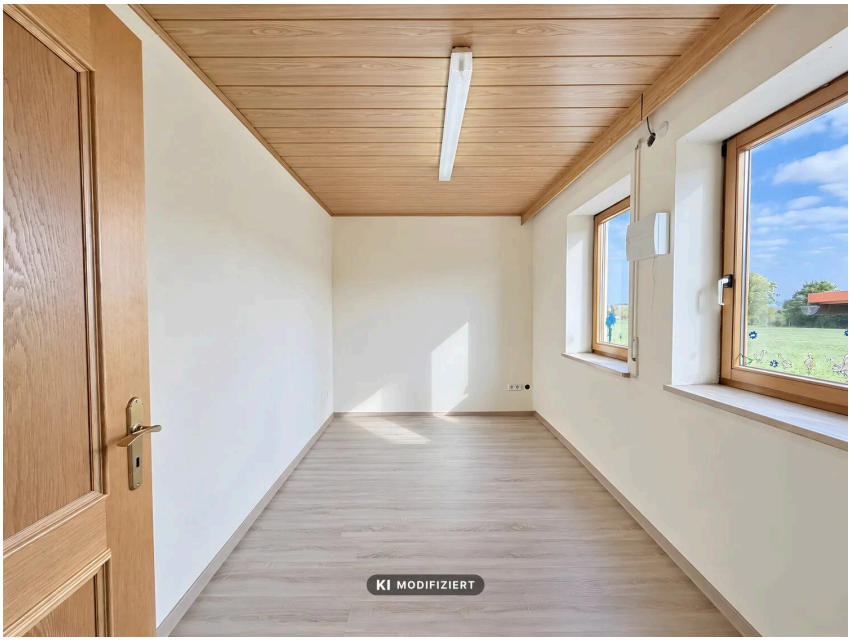
# Die Immobilie



Objektnummer: 26248087 - 86753 Möttingen / Kleinsorheim – Möttingen

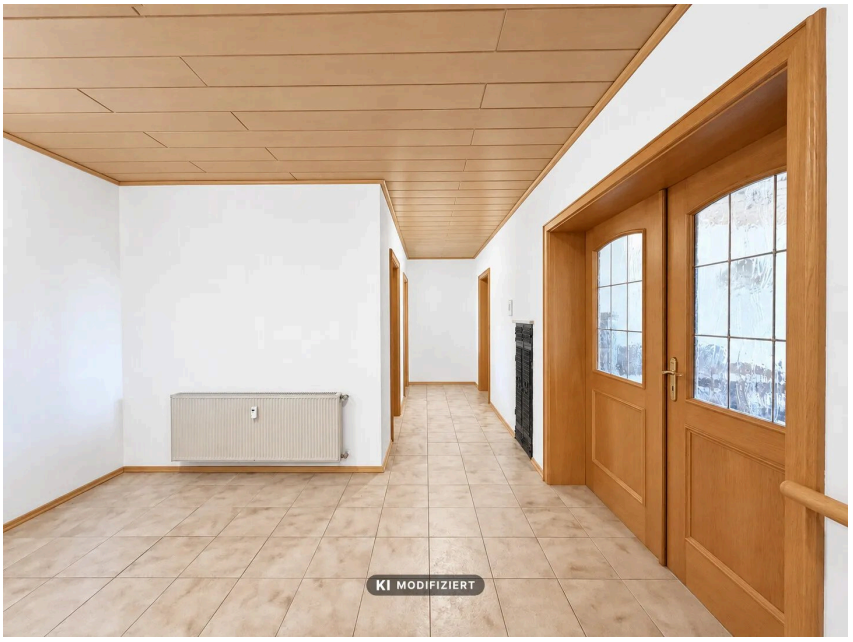
# Die Immobilie

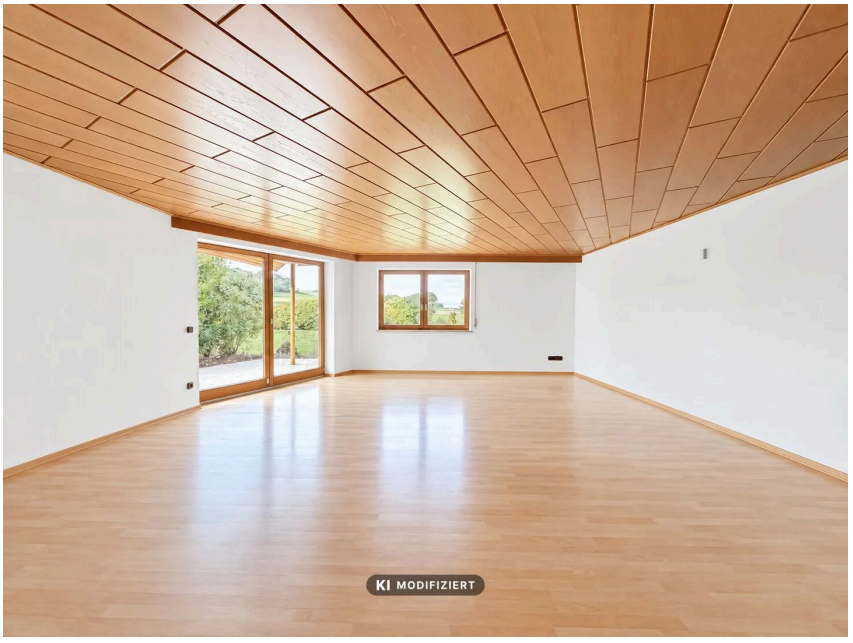





Objektnummer: 26248087 - 86753 Möttingen / Kleinsorheim – Möttingen

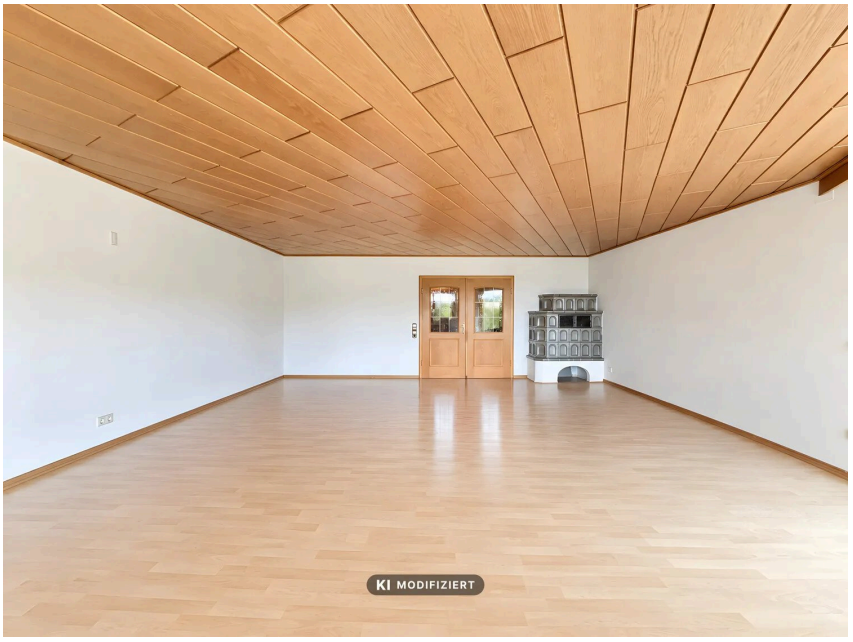
# Die Immobilie



Objektnummer: 26248087 - 86753 Möttingen / Kleinsorheim – Möttingen

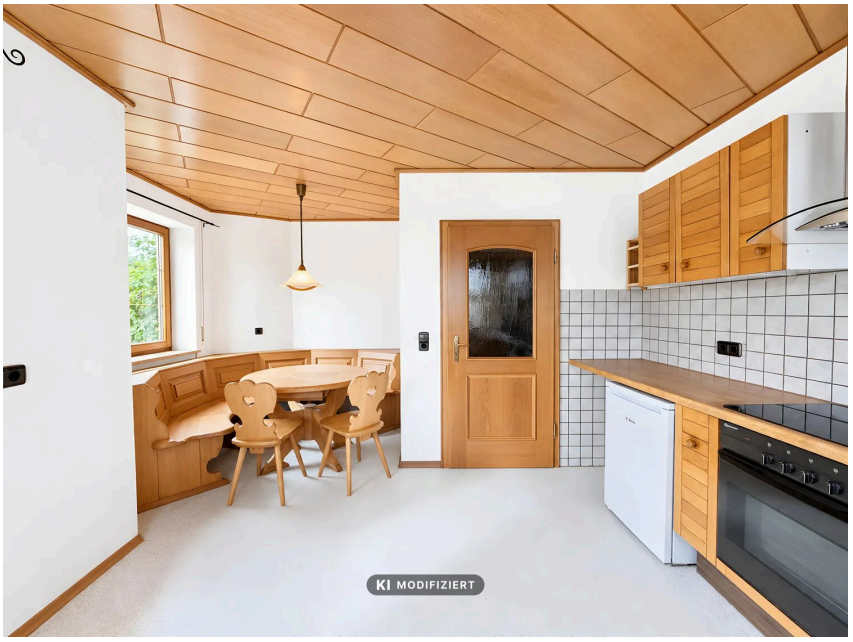
# Die Immobilie

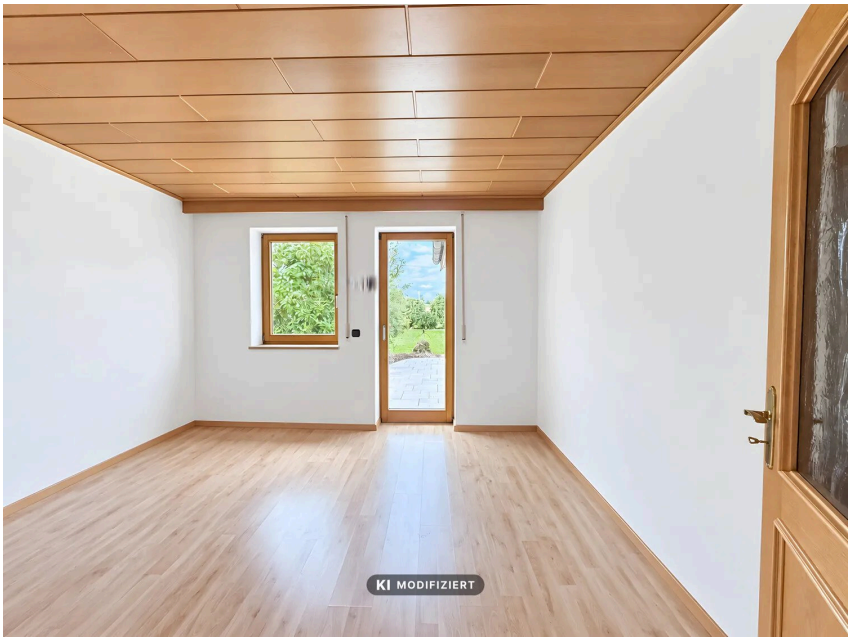





Objektnummer: 26248087 - 86753 Möttingen / Kleinsorheim – Möttingen

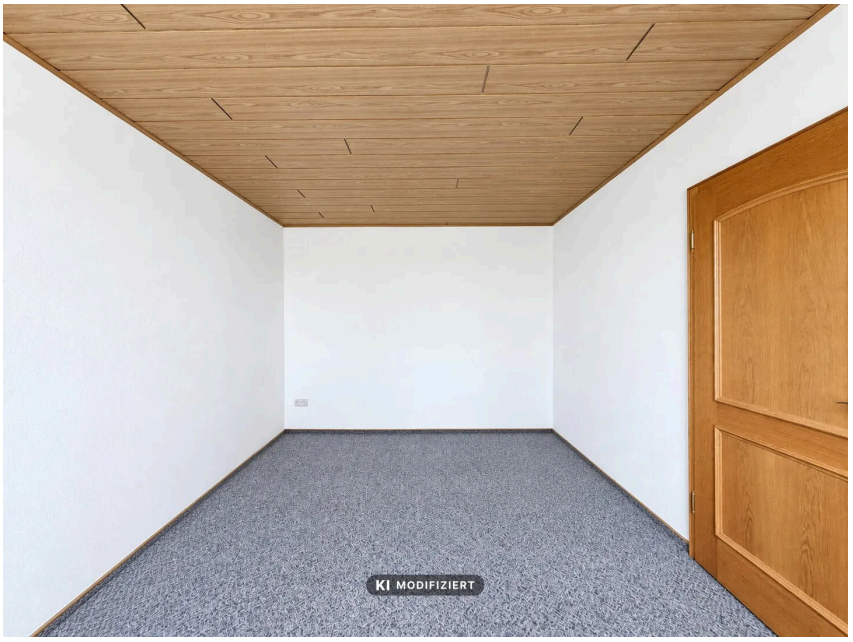
# Die Immobilie



Objektnummer: 26248087 - 86753 Möttingen / Kleinsorheim – Möttingen

# Die Immobilie

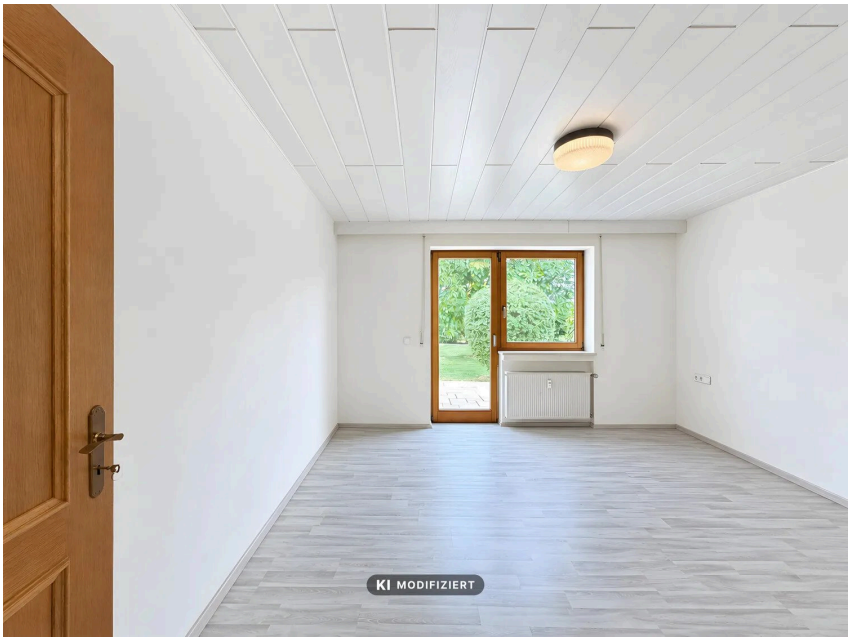





Objektnummer: 26248087 - 86753 Möttingen / Kleinsorheim – Möttingen

# Die Immobilie



Objektnummer: 26248087 - 86753 Möttingen / Kleinsorheim – Möttingen

# Die Immobilie






Objektnummer: 26248087 - 86753 Möttingen / Kleinsorheim – Möttingen

# Die Immobilie

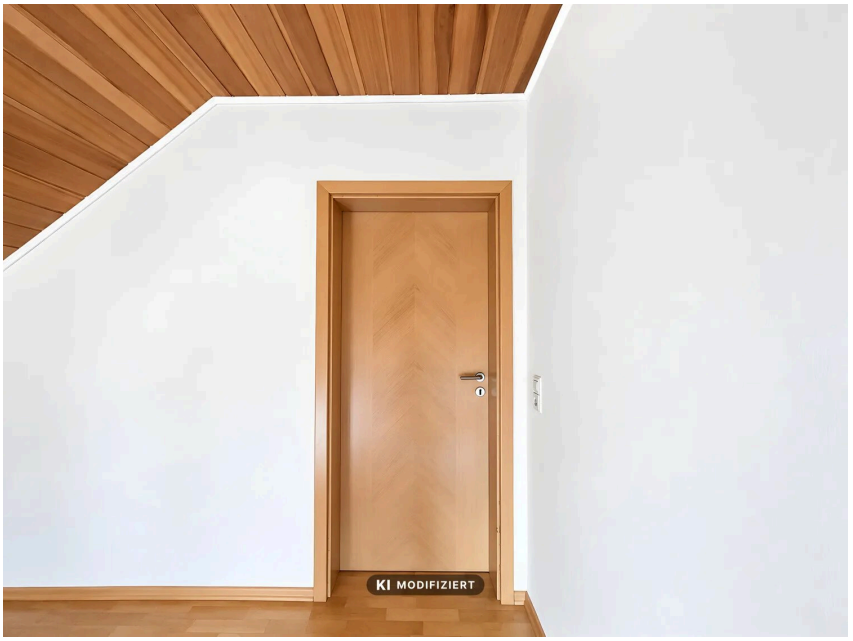





Objektnummer: 26248087 - 86753 Möttingen / Kleinsorheim – Möttingen

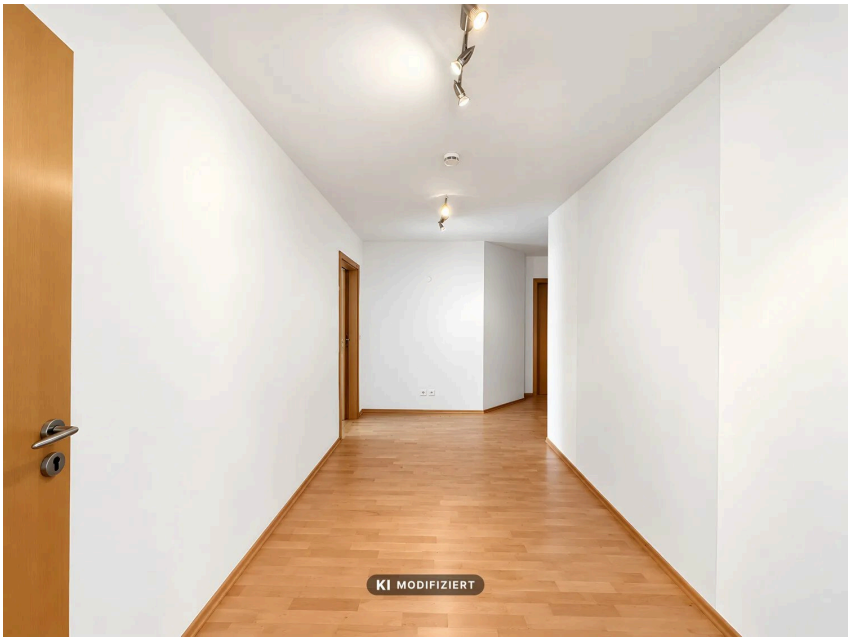
# Die Immobilie



Objektnummer: 26248087 - 86753 Möttingen / Kleinsorheim – Möttingen

# Die Immobilie

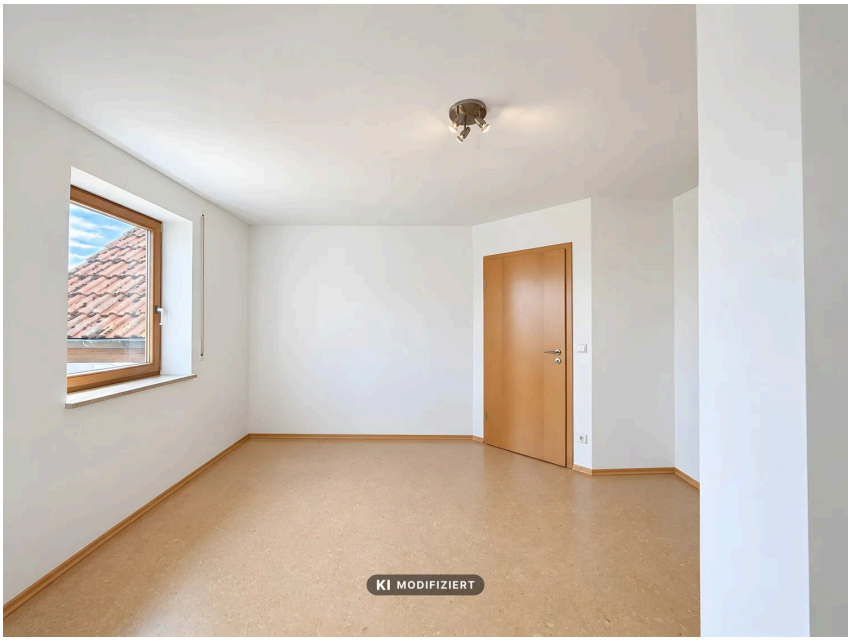





Objektnummer: 26248087 - 86753 Möttingen / Kleinsorheim – Möttingen

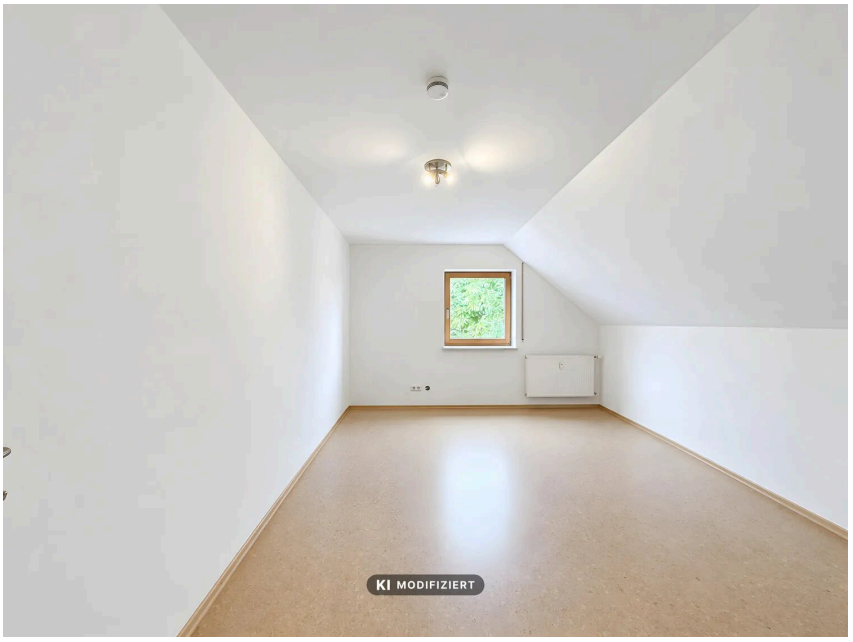
# Die Immobilie

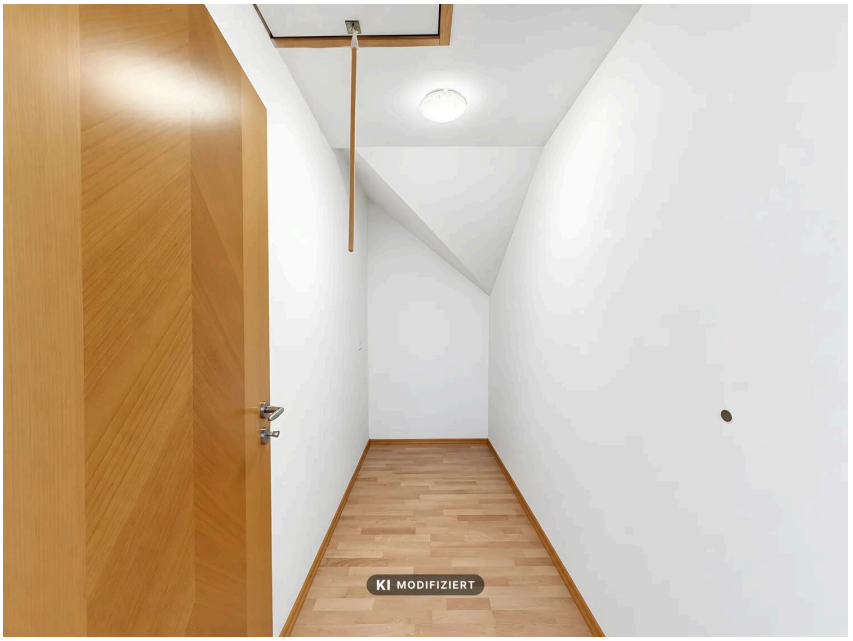


Objektnummer: 26248087 - 86753 Möttingen / Kleinsorheim – Möttingen

# Die Immobilie

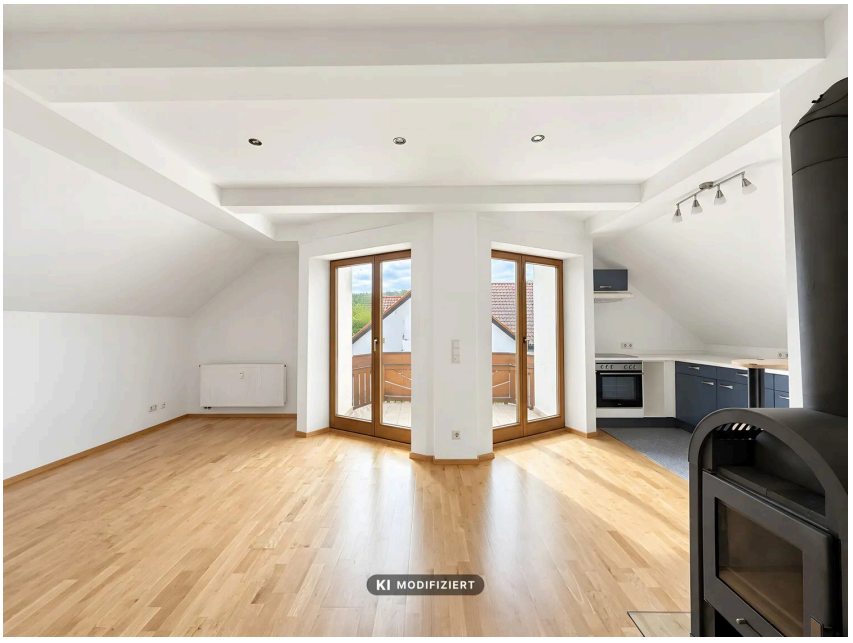


Objektnummer: 26248087 - 86753 Möttingen / Kleinsorheim – Möttingen

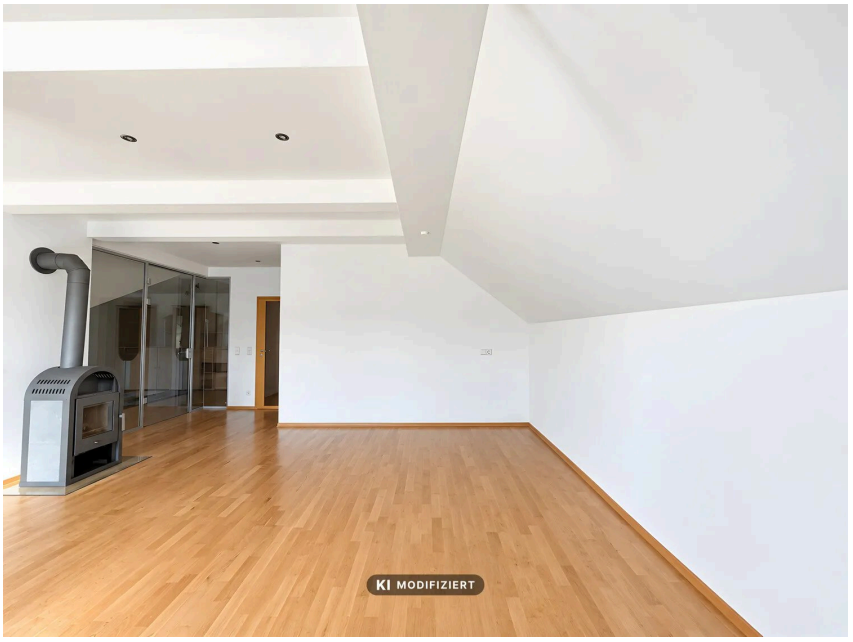
# Die Immobilie

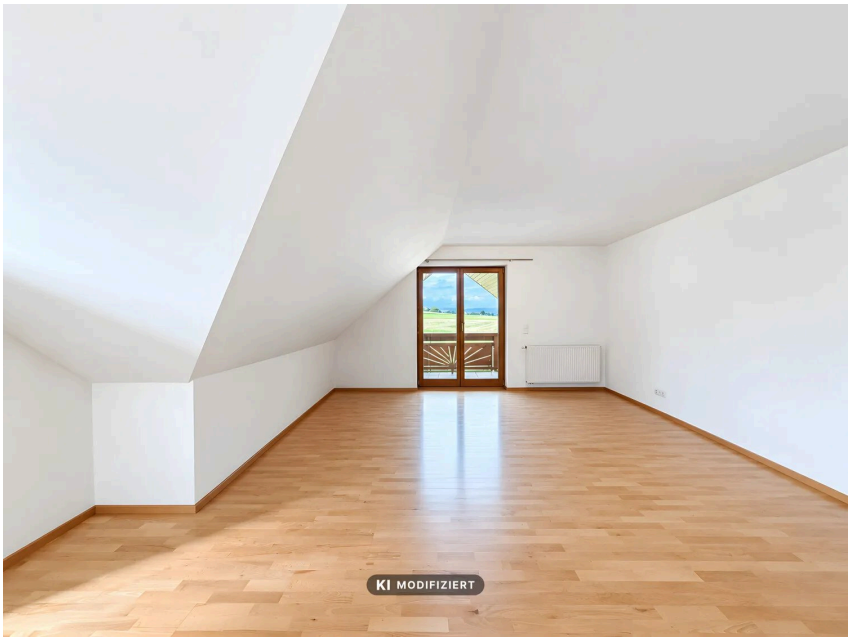


Objektnummer: 26248087 - 86753 Möttingen / Kleinsorheim – Möttingen

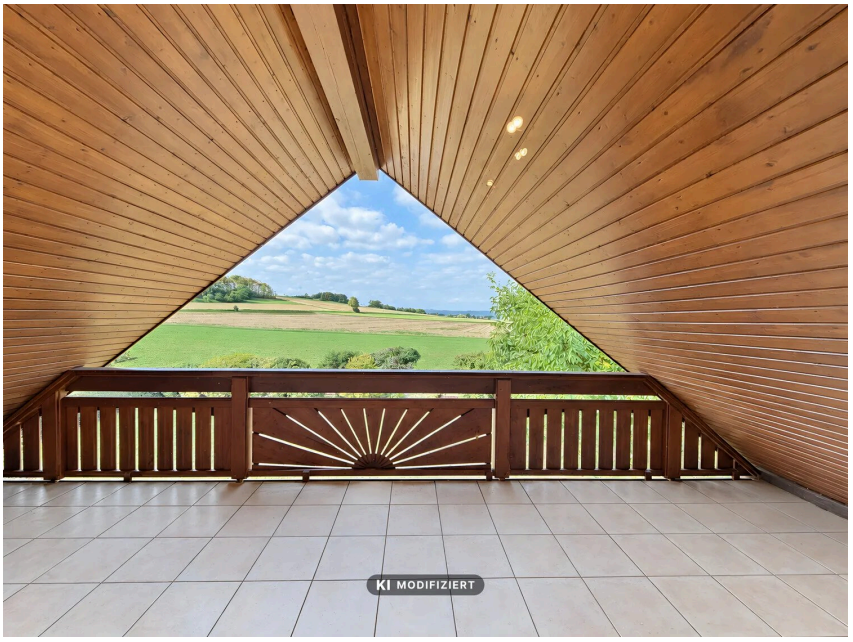
# Die Immobilie



Objektnummer: 26248087 - 86753 Möttingen / Kleinsorheim – Möttingen

# Die Immobilie






Objektnummer: 26248087 - 86753 Möttingen / Kleinsorheim – Möttingen

# Ein erster Eindruck

Auf einem großzügigen Eckgrundstück mit ca. 1.097 m² erwartet Sie ein freistehendes Einfamilienhaus, das mit rund 237 m² Wohnfläche, einer außergewöhnlich großzügigen Raumaufteilung und einem beeindruckenden Weitblick begeistert. Das sehr gepflegte Anwesen verbindet repräsentatives Wohnen mit einer angenehmen, gewachsenen Wohnatmosphäre und bietet zugleich ein hohes Maß an Privatsphäre. Das Grundstück ist nicht bebaubar und bewahrt damit seinen großzügigen Charakter sowie den unverstellten Blick in die Umgebung.

Bereits der repräsentative Hauseingang vermittelt die Großzügigkeit dieses besonderen Zuhauses. Im Erdgeschoss führt ein weitläufiger Flur zu sämtlichen Wohn- und Schlafräumen und wird durch einen praktischen Einbauschrank ergänzt. Die großzügige Küche bildet einen natürlichen Mittelpunkt des Familienlebens und ist mit einer hochwertigen Einbauküche, einer gemütlichen Einbaueckbank und einem großzügigen Esstisch ausgestattet. Ein direkt angrenzender Vorratsraum sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das separate Esszimmer bietet einen unmittelbaren Zugang zur Terrasse und verbindet den Innenbereich auf angenehme Weise mit dem Garten. Ein besonderes Highlight ist das außergewöhnlich großzügige Wohnzimmer: Eine gesamte Front mit bodentiefen Fenstern lässt den Raum in viel Tageslicht tauchen und schafft eine beeindruckende Verbindung zur Außenwelt. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse. Ein Holzofen mit neuem Heizeinsatz aus dem Jahr 2023 schafft dabei an kühleren Tagen eine besonders behagliche Atmosphäre und unterstreicht den wohnlichen Charakter dieses großzügigen Lebensbereichs.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein separat gelegenes Arbeitszimmer im Eingangsbereich, das sich hervorragend für das Homeoffice eignet. Ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Kinderzimmer schaffen private Rückzugsorte. Das 2019 modernisierte Badezimmer und ein separates Gäste-WC runden diese Ebene harmonisch ab.

Eine besondere Qualität des Hauses liegt in der eigenständigen Wohneinheit im Obergeschoss. Über einen großzügigen Eingangsbereich und einen geräumigen Flur erschließt sich eine vollständig eigenständige Wohnung, die mit ihrer durchdachten Aufteilung zahlreiche Möglichkeiten eröffnet.

Der offen gestaltete Koch- und Essbereich bildet gemeinsam mit dem großzügigen Wohnzimmer den Mittelpunkt der Wohnung. Bodentiefe Fenster sorgen für ein helles und freundliches Ambiente und führen direkt hinaus auf die Balkone. Gleich zwei Balkone erweitern den Wohnbereich nach außen und eröffnen reizvolle Perspektiven

über die Umgebung. Auch das großzügige, offen gestaltete Wohnzimmer verfügt über bodentiefe Fenster und einen direkten Zugang zum Balkon.

Ein Schwedenofen im Koch-, Ess- und Wohnbereich schafft in der kühleren Jahreszeit eine besonders behagliche Atmosphäre. Ein komfortables Schlafzimmer, ein zusätzliches Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein Gäste-WC sowie ein separater Vorratsraum vervollständigen die Wohnung.

Die separate Wohneinheit bietet damit eine außergewöhnliche Flexibilität: Sie eignet sich gleichermaßen für Mehrgenerationenwohnen, als privater Bereich für Familienangehörige oder Gäste oder zur Vermietung. Ebenso bietet sie während möglicher Modernisierungsmaßnahmen im Erdgeschoss die Möglichkeit, komfortabel und unabhängig im eigenen Haus weiterzuwohnen. Langfristig lässt sich die Immobilie ganz nach den persönlichen Bedürfnissen nutzen – vom großzügigen Einfamilienhaus bis zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Auch im Untergeschoss setzt sich das großzügige Raumangebot fort. Insgesamt acht separate Kellerräume bieten reichlich Platz für Vorräte, Hobby, Werkstatt, Lagerung und all jene Dinge, die im Alltag ihren festen Platz benötigen. Ein direkter Zugang vom Garten zum Keller sorgt dabei für zusätzlichen praktischen Komfort.

Das Anwesen wird durch eine Doppelgarage, weitere Stellplätze vor der Garage sowie einen Geräteschuppen hinter der Garage ergänzt. So finden Fahrzeuge, Fahrräder, Gartengeräte und weitere Utensilien bequem ihren Platz.

Ein außergewöhnlich großzügiges Zuhause mit rund 237 m² Wohnfläche, zwei eigenständigen Wohnebenen, einem 1.097 m² großen Eckgrundstück und einem unverstellten Weitblick – gepflegt, vielseitig und mit Raum für unterschiedlichste Lebensentwürfe.

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung gerne möglich. Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Anwesen mit seinem großzügigen Raumangebot, dem weitläufigen Grundstück und dem beeindruckenden Weitblick persönlich vorzustellen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26248087 - 86753 Möttingen / Kleinsorheim – Möttingen

# Ausstattung und Details

Bodenbeläge aus Laminat, Fliesen und PVC
Holzdecken
Einbauschrank Flur EG
Doppelverglasung
Rollladen
Doppelgarage
Stellplätze vor Garage
Geräteschuppen hinter Garage
Kellerzugang vom Garten
Terrasse
Zwei Balkone
Neu renoviertes Badezimmer im EG
Holzofen mit neuem Heizeinsatz 2023
Öl-Zentralheizung
Photovoltaikanlage 2024 - 9,14 kWp
Zwei Einbauküchen

Objektnummer: 26248087 - 86753 Möttingen / Kleinsorheim – Möttingen

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Kleinsorheim, einem idyllisch gelegenen Ortsteil der Gemeinde Möttingen im Landkreis Donau-Ries. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Nördlinger Ries bietet der Standort eine angenehme Verbindung aus ländlicher Ruhe, naturnahem Wohnen und guter regionaler Erreichbarkeit.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern, Wiesen und der charakteristischen Landschaft des Rieses. Spaziergänge, Fahrradtouren und erholsame Stunden in der Natur beginnen praktisch vor der Haustür. Gleichzeitig sorgt die Nähe zu Möttingen und Nördlingen dafür, dass wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens bequem erreichbar bleiben.

Das nahegelegene Möttingen ist in wenigen Minuten mit dem Pkw erreichbar. Die historische Stadt Nördlingen erreichen Sie je nach Verkehr in etwa 10–15 Minuten. Dort stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie sowie ein vielfältiges kulturelles und sportliches Angebot zur Verfügung. Auch der Bahnhof Möttingen ist schnell erreichbar und bietet Anschluss an das regionale Bahnnetz.

Donauwörth liegt etwa 25–30 Minuten entfernt und erweitert das Angebot an Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. Die Universitäts- und Fuggerstadt Augsburg ist mit dem Pkw in etwa 50–60 Minuten erreichbar.

So verbindet Kleinsorheim die Vorzüge eines ruhigen, gewachsenen Wohnortes mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte. Wer Wert auf Ruhe, Natur, Freiraum und gleichzeitig kurze Wege zu einer guten regionalen Infrastruktur legt, findet hier einen attraktiven Lebensmittelpunkt.

Objektnummer: 26248087 - 86753 Möttingen / Kleinsorheim – Möttingen

# Sonstige Angaben

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: 26248087 - 86753 Möttingen / Kleinsorheim – Möttingen

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com