Riesbürg / Pflaumloch

# Neubau - Doppelhaus mit Stellplätzen und hochwertiger Ausstattung

*Objektnummer: 24151018*




KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 350 m²

Objektnummer: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch


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

Objektnummer: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24151018 |
| Wohnfläche | ca. 122 m² |
| Dachform | Pultdach |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2024 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 465.000 EUR |
| Haustyp | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Zustand der Immobilie | Erstbezug |
| Bauweise | Holz |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Strom |
| Energieausweis gültig bis | 13.07.2034 |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 18.2 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A+ |
| Baujahr laut Energieausweis | 2024 |

Objektnummer: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

# Die Immobilie





Objektnummer: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

# Die Immobilie





Objektnummer: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

# Die Immobilie





Objektnummer: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

# Die Immobilie

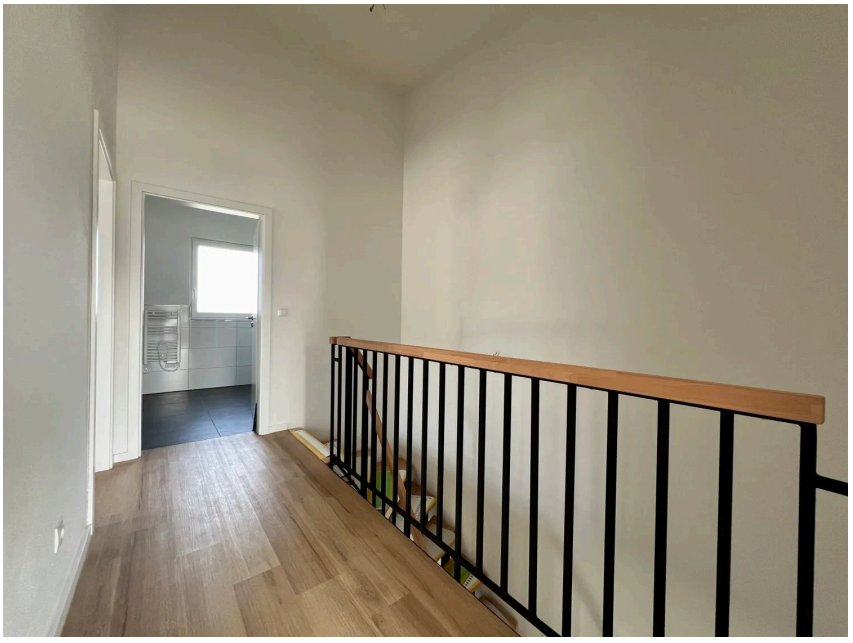




Objektnummer: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

# Die Immobilie





Objektnummer: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

# Die Immobilie





Objektnummer: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

# Die Immobilie





Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

# Die Immobilie



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

# Ein erster Eindruck

Neubau - Doppelhaus mit Stellplätzen und hochwertiger Ausstattung, moderne Bauweise und Energieeffizienz.

Dieser Neubau überzeugt durch seine energieeffiziente Holzständerbauweise, kombiniert mit einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für wohlige Wärme, während hochwertige Rollläden an den dreifach verglasten Fenstern zusätzlichen Komfort und Energieeinsparung bieten. Die Haustüre verfügt über eine Dreifachverriegelung, die nicht nur für Sicherheit, sondern auch für eine exzellente Dämmung sorgt.

Das Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fensterelementen, die für viel Tageslicht sorgen und einen direkten Zugang zur Terrasse ermöglichen. Hier genießen Sie eine perfekte Verbindung von Innen- und Außenraum.

Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein ästhetisches Highlight. Offen gestaltet, bietet sie viel Platz zum Kochen und Kommunizieren. Sie ist mit Markengeräten (z.B. Bora) bestens ausgestattet und wird allen Ansprüchen einer modernen Familie gerecht. Diese ist nicht im Kaufpreis enthalten, kann aber für 10.000.-€ Verhandlungsbasis abgelöst werden.

Die Kombination aus edlem Parkettboden und großformatigen Fliesen verleiht den Innenräumen einen modernen, zeitlosen Charakter. Die hochwertige Ausstattung setzt sich in den Badezimmern fort, in denen elegante, moderne Badmöbel und hochwertige Armaturen auf Sie warten.

Das Haus verfügt über vier Zimmer, darunter drei helle und großzügige Schlafzimmer, die sich ideal für eine Familie eignen. Die offene Treppe mit massiv belegten Buchestufen verbindet das Erdgeschoss mit den oberen Etagen und fügt sich stilvoll in das Gesamtbild des Hauses ein.

Die nach Süden ausgerichtete Terrasse sowie der Balkon bieten herrliche Sonnenstunden und laden zum Verweilen im Freien ein. Der Garten bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten oder Entspannung.

Die großen Stellplätze runden das Angebot ab und bieten ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge.

Diese Immobilie befindet sich in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet, das durch seine entspannte Atmosphäre und die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen

besticht. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie Freizeitangebote und Grünflächen.

Diese Doppelhaushälfte vereint modernes Design, energieeffiziente Bauweise und eine durchdachte Raumaufteilung. Ideal für Familien, die in einem ruhigen und dennoch gut angebundenen Umfeld leben möchten. Ein modernes, komfortables Zuhause mit Wohlfühlgarantie!

Kontaktieren Sie uns jetzt für einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

# Ausstattung und Details

- Neubau
- Pultdach
- Balkon
- Garten
- Vollwärmeschutz
- Massivholzstufen Buche
- Haustür mit 3-fach Verriegelung
- Fenster 3-fach Wärmeverglasung
- Wärme-/ Trittschalldämmung
- hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- 2 Stellplätze
- Handtuchheizkörper
- Energiebedarf A+
- Einbauküche mit Markengeräten für 10.000€ VB ablösbar

Objektnummer: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

# Alles zum Standort

Die Gemeinde Riesbürg liegt im Nördlinger Ries etwa fünf Kilometer westlich von Nördlingen.
Das Gemeindegebiet besteht aus zwei durch Bopfinger und Nördlinger Gebiet räumlich getrennten Teilen, einem nördlichen mit den Ortsteilen Pflaumloch und Goldburghausen sowie dem südlichen Teil mit Utzmemmingen.

Zur Gemeinde Riesbürg mit den ehemals selbstständigen Gemeinden Goldburghausen, Pflaumloch und Utzmemmingen gehören fünf Dörfer, Höfe und Häuser. Zur ehemaligen Gemeinde Goldburghausen gehört das Dorf Goldburghausen. Zur ehemaligen Gemeinde Pflaumloch gehört das Dorf Pflaumloch. Zur ehemaligen Gemeinde Utzmemmingen gehören das Dorf Utzmemmingen, das Gehöft Alte Bürg und das Haus Ringlesmühle sowie die abgegangene Ortschaft Rysmühle.

Durch Riesbürg verläuft die Bundesstraße 29 (Waiblingen–Nördlingen). Am Haltepunkt Pflaumloch an der Bahnstrecke Stuttgart-Bad Cannstatt–Nördlingen halten Regionalbahnzüge. Dieser ehemalige Bahnhof wurde in den 1980er-Jahren zum Haltepunkt zurückgebaut.

Objektnummer: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.7.2034.
Endenergiebedarf beträgt 18.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.
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: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Zipper

Clichystraße 19, 89518 Heidenheim
Tel.: +49 7321 – 92 52 830
E-Mail: heidenheim@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com