Riesbürg / Pflaumloch

# Doppelhaus individuell nach eigenen Wünschen verwirklichen

*Objektnummer: 24151021*




KAUFPREIS: 415.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 330 m²

Objektnummer: 24151021 - 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: 24151021 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24151021 |
| Wohnfläche | ca. 122 m² |
| Dachform | Pultdach |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2024 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 415.000 EUR |
| Haustyp | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Zustand der Immobilie | Erstbezug |
| Bauweise | Holz |
| Ausstattung | Balkon |

Objektnummer: 24151021 - 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: 24151021 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

# Die Immobilie





Objektnummer: 24151021 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

# Die Immobilie





Objektnummer: 24151021 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

# Die Immobilie





Objektnummer: 24151021 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

# Die Immobilie





Objektnummer: 24151021 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

# Die Immobilie





Objektnummer: 24151021 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

# Die Immobilie





Objektnummer: 24151021 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

# Die Immobilie





Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 24151021 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

# Die Immobilie



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 24151021 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

# Ein erster Eindruck

Doppelhaus individuell nach eigenen Wünschen verwirklichen - Individuelle Gestaltungsfreiheit

Dieses Ausbauhaus bietet Ihnen die perfekte Möglichkeit, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Entscheiden Sie selbst über Bodenbeläge, Wandfarben, Fliesen und Sanitäranlagen. Durch die flexible Planung und den Ausbau in Eigenregie können Sie Ihre persönlichen Wünsche und Vorlieben verwirklichen und das Haus ganz nach Ihrem Geschmack fertigstellen.

Das Haus verfügt bereits über eine hochwertige Grundausstattung, wie die energieeffiziente Holzständerbauweise, eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe und die vorinstallierte Fußbodenheizung in allen Räumen. Damit ist die Grundstruktur perfekt vorbereitet, um Ihren Ausbau schnell und effizient voranzutreiben.

Die Raumaufteilung ist bereits festgelegt und bietet Ihnen eine hervorragende Grundlage. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern schafft eine helle und einladende Atmosphäre. Über die Terrasse haben Sie direkten Zugang zum Garten, der nach Süden ausgerichtet ist und Ihnen viel Sonne und Licht bietet.

Die moderne, offene Grundrissgestaltung sieht eine Küche und zwei Badezimmer vor, die Sie nach Ihren persönlichen Wünschen und Vorstellungen ausstatten können. Hier haben Sie die Freiheit, Ihre Traumküche zu planen und hochwertige Badezimmermöbel sowie Armaturen auszuwählen, die zu Ihrem Stil passen.

Die Wände und Decken sind in ihrem jetzigen Zustand bereit für Ihre individuellen Malerarbeiten. Ob klassisch oder modern – gestalten Sie die Innenräume ganz nach Ihren Vorstellungen. Auch bei der Auswahl der Bodenbeläge sind Sie vollkommen frei – von Parkett über Fliesen bis hin zu modernen Designbelägen.

Die bereits vorhandenen Stellplätze bieten Platz für zwei Fahrzeuge. Im Außenbereich ist die Terrasse und die Gartenfläche mit Raseneinsaat bereits fertiggestellt und alles weitere können Sie nach Ihren Wünschen frei gestalten.

Das Haus befindet sich in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Vorteile eines Ausbauhauses:

Dieses Ausbauhaus bietet Ihnen die Flexibilität und Freiheit, Ihr neues Zuhause ganz

individuell zu gestalten. Nutzen Sie die Möglichkeit, die Materialien, Farben und Ausstattungen selbst auszuwählen und so Ihre persönliche Traumimmobilie zu erschaffen. Gleichzeitig können Sie durch Eigenleistungen und die freie Auswahl bei der Ausstattung Ihr Budget effizient steuern.

Objektnummer: 24151021 - 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+

Objektnummer: 24151021 - 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: 24151021 - 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: 24151021 - 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