

Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen

# Exklusiver Erstbezug Neubau: Vollständig barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz

Objektnummer: 26248016



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

**MIETPREIS: 710 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62,44 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen

## Auf einen Blick

|              |                                  |                               |                        |
|--------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Objektnummer | 26248016                         | Mietpreis                     | 710 EUR                |
| Wohnfläche   | ca. 62,44 m <sup>2</sup>         | Nebenkosten                   | 90 EUR                 |
| Dachform     | Satteldach                       | Wohnung                       | Dachgeschoss           |
| Zimmer       | 2                                | Modernisierung /<br>Sanierung | 2025                   |
| Schlafzimmer | 1                                | Ausstattung                   | Einbauküche,<br>Balkon |
| Badezimmer   | 1                                |                               |                        |
| Baujahr      | 1550                             |                               |                        |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 40<br>EUR (Miete) |                               |                        |

Objektnummer: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                            |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energieausweis              | BEDARF                     |
| Energieausweis gültig bis  | 30.10.2035             | Endenergiebedarf            | 18.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Befeuerung                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energie-Effizienzklasse     | A+                         |
|                            |                        | Baujahr laut Energieausweis | 1550                       |

Objektnummer: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen

## Die Immobilie



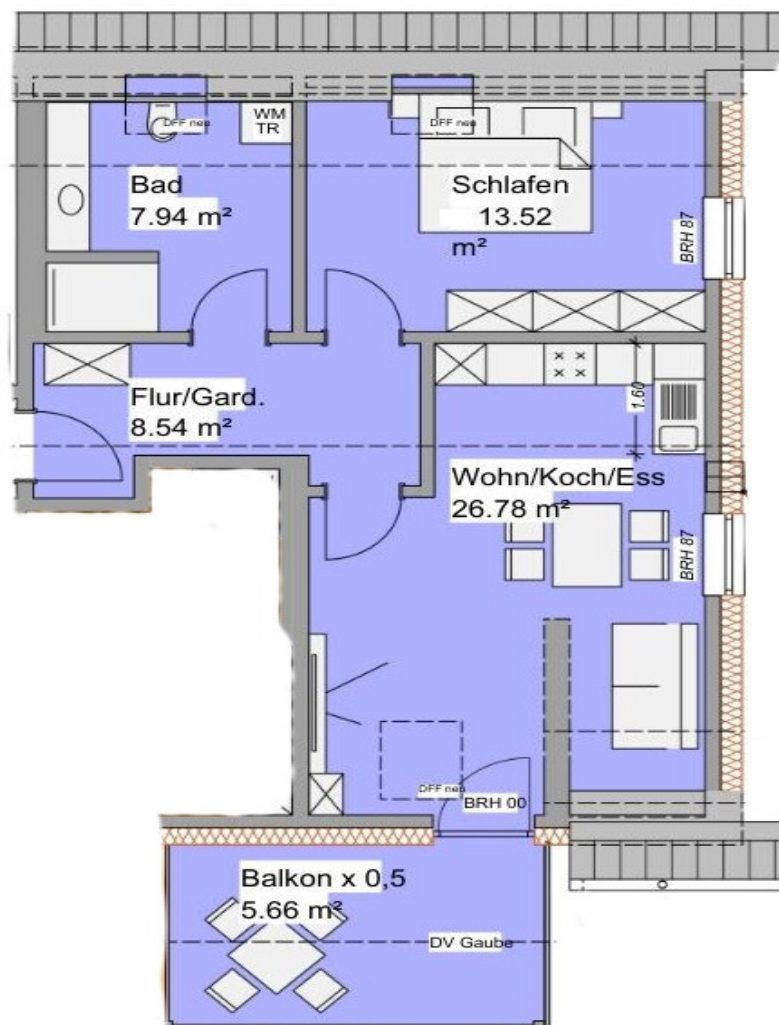
Objektnummer: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen**

## Ein erster Eindruck

Exklusives Wohnen auf höchstem Niveau – diese moderne Neubauwohnung im ersten Obergeschoss vereint Luxus, Komfort und Energieeffizienz in perfekter Harmonie. Die 2025 kernsanierte Wohnanlage mit nur zehn Einheiten bietet Ihnen absolute Privatsphäre und ein stilvolles Ambiente. Lichtdurchflutete Räume, ein durchdachter Grundriss und hochwertige Ausstattung schaffen ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Vollständig barrierefrei und bequem über den Personenaufzug erreichbar, erleben Sie hier Wohnqualität ohne Kompromisse – ideal für alle, die Eleganz, Sicherheit und modernen Lifestyle schätzen.

Die ca. 62 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt mit einem durchdachten, schwellenlosen Grundriss, der ein großzügiges Wohn- und Essambiente, ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein stilvolles, vollständig barrierefreies Bad mit bodengleicher Dusche umfasst. Hochwertige Bodenbeläge aus Fliesen und Vinylparkett schaffen eine warme und elegante Wohnatmosphäre, während dreifachverglaste Fenster Ruhe und perfekte Dämmung garantieren. Die moderne Einbauküche mit Elektro Großgeräten rundet das gehobene Wohngefühl ab. Für die Nutzung der Einbauküche wird ein monatlicher Betrag von 50 € berechnet.

Besonders einladend ist der großzügige Balkon, der barrierefrei zugänglich ist und zusätzlichen Raum zum Entspannen im Freien bietet – ideal, um den Tag in Ruhe ausklingen zu lassen. Das Gebäude erfüllt mit Effizienzklasse A+ höchste energetische Standards und steht für nachhaltiges, kosteneffizientes Wohnen. Ein Stellplatz im Freien ist ebenfalls verfügbar; die monatliche Miete hierfür beträgt 40 €.

Diese Wohnung ist der perfekte Rückzugsort für Einzelpersonen oder Paare, die moderne Wohnqualität, uneingeschränkte Barrierefreiheit und ein ruhiges,

gepflegtes Umfeld verbinden möchten. Die Vermietung erfolgt ausschließlich an Nichtraucher; Haustiere sind nicht gestattet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese exklusive Wohnung. Für eine zügige Bearbeitung bitten wir vorab um die Übersendung einer Mieterselbstauskunft, der letzten drei Gehaltsnachweise, einer Kopie des Personalausweises sowie – falls vorhanden – einer aktuellen SCHUFA-Auskunft.

**Objektnummer: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen**

## Ausstattung und Details

- + Erstbezug nach Kernsanierung 2025
- + Vollständig barrierefreie Wohnung
- + Schwellenloser, durchdachter Grundriss
- + Personenaufzug im Gebäude
- + Ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer
- + Großzügiges Wohn- und Esszimmer
- + Separates Schlafzimmer
- + Modernes, barrierefreies Bad mit bodengleicher Dusche
- + Hochwertige Bodenbeläge: Fliesen & Vinylparkett
- + Einbauküche mit Elektro Großgeräten, zzgl. 50,00 € mtl.
- + Großer, barrierefrei zugänglicher Balkon
- + Dreifachverglaste Fenster (wärme- und schalldämmend)
- + Glasfaseranschluss für schnelle Internetverbindung
- + Effizienzhaus Energieklasse A+
- + Modernste Be- und Entlüftungsanlage
- + Stellplatz im Freien, zzgl. 40,00 € mtl.

**Objektnummer: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen**

## Alles zum Standort

Zwischen Bopfingen und Nördlingen liegt der beschauliche Ort Utzmemmingen mit Grundversorgung des täglichen Bedarfs. Beide Städte sind in weniger als zehn Minuten erreichbar und bieten eine ausgezeichnete Infrastruktur in attraktiver Umgebung.

Die ehemalige Reichsstadt Nördlingen ist mit rund 20.000 Einwohnern die größte Stadt im Landkreis Donau-Ries in Bayern. Sie liegt im durch einen Meteoriteneinschlag entstandenen Ries-Krater und besticht durch ihre vollständig erhaltene, begehbare Stadtmauer mit Blick über die historische Altstadt. Wahrzeichen ist der rund 90 Meter hohe Turm „Daniel“ der St.-Georgs-Kirche. Die Stadt liegt an der B25, die A7 ist rund 25 km entfernt, zudem besteht Bahnanschluss Richtung Aalen und Donauwörth.

Bopfingen, mit knapp 12.000 Einwohnern im Ostalbkreis (Baden-Württemberg), bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und ein umfassendes Schulzentrum. Über die B29 und die nahegelegene A7 (ca. 10 Minuten) sind Stuttgart und München in unter zwei Stunden erreichbar; auch Nördlingen, Aalen und Ulm liegen in kurzer Distanz.

Die reizvolle Lage am Rand des Härtsfelds und des Nördlinger Rieses vereint die Landschaften der Schwäbischen Alb mit der einzigartigen Kraterlandschaft.

**Objektnummer: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen**

## Weitere Informationen

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom 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, Zwischenvermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den 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, Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen**

## 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](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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