

Riesbürg / Pflaumloch

# Új építésű ikerház parkolóhelyekkel és kiváló minőségű berendezéssel

VP azonosító: 24151018



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

**VÉTELÁR: 465.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 122 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 350 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## Áttekintés

VP azonosító	24151018	Vételár	465.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 122 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Egylépcsos teto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	2024	Modernizálás / felújítás	2024
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely	Az ingatlan állapota	Birtokbavétel
		Kivitelezési módszer	Fakeret
		Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.07.2034
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	18.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2024

**VP azonosító: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch**

## Az ingatlan



VP azonosító: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch**

## Az ingatlan



VP azonosító: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch**

## Az ingatlan



VP azonosító: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## Az ingatlan



Exposéplan, nicht maßstäblich

VP azonosító: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## Az ingatlan



Exposéplan, nicht maßstäblich

**VP azonosító: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch**

## Az első benyomás

Új építésű - ikerház parkolóhelyekkel és kiváló minőségű berendezéssel, modern kivitelezéssel és energiahatékonysággal. Ez az új épület lenyűgözi az energiahatékony favázis szerkezetét, modern levegő-víz szivattyúval kombinálva. A padlófűtés minden helyiségben kellemes meleget biztosít, míg a háromrétegű üvegezésű ablakokon található kiváló minőségű redonyok további kényelmet és energiamegtakarítást biztosítanak. A bejárati ajtó háromszoros zárral rendelkezik, ami nemcsak a biztonságot, hanem a kiváló szigetelést is biztosítja. A ház szíve a nyitott terasz nappali és étkező, padlótól mennyezetig érő ablakokkal, amelyek bőséges természetes fényt biztosítanak, és közvetlen hozzáférést biztosítanak a teraszhoz. Itt tökéletes kapcsolatot élvezhet a beltéri és kültéri élet között. A modern, beépített konyha nemcsak funkcionális, hanem esztétikailag is kiemelkedő. A nyitott terasz kialakításnak köszönhetően rengeteg helyet kínál a fozás és a szórakozáshoz. Teljesen felszerelt márkás gépekkel (pl. Bora), és egy modern család minden igényét kielégíti. A konyha nincs benne a vételárban, de külön megvásárolható 10 000 euróért (alku tárgyát képezi). Az elegáns parketta és a nagyméretű csempék kombinációja modern, időtlen jelleget kölcsönöz a belső térnek. A kiváló minőségű kidolgozás a fürdőszobákban is folytatódik, ahol elegáns, modern fürdőszobabútorokat és prémium minőségű szerelvényeket talál. A házban négy szoba található, köztük három világos és tágas hálószoba, amelyek ideálisak egy család számára. A nyitott, tömör bükkfa lépcsőkkel ellátott lépcsőház összeköti a földszintet az emeletekkel, és tökéletesen illeszkedik az összképbe. A déli fekvésű terasz és erkély rengeteg napsütést kínál, és csábít a kikapcsolódásra a szabadban. A kert bőséges helyet biztosít a szabadidős tevékenységekhez vagy a pihenéshez. A nagy parkolóhelyek teszik teljessé a kínálatot, elegendő helyet biztosítva két jármű számára. Ez az ingatlan egy csendes, családbarát lakóövezetben található, amely nyugodt légkörrel és minden alapvető szolgáltatás közelségéről ismert. Iskolák, óvodák és bevásárlási lehetőségek mindössze pár

percnyire vannak, akárcsak a kikapcsolódási lehetőségek és a zöldterületek. Ez az ikerház ötvözi a modern dizájnt, az energiatakarékos építkezést és az átgondolt alaprajzot. Ideális azoknak a családoknak, akik csendes, mégis jól megközelíthető környezetben szeretnének élni. Modern, kényelmes otthon garantáltan jó közérzettel! Lépjen kapcsolatba velünk most, hogy megbeszélhessük a megtekintést!

**VP azonosító: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 18.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**VP azonosító: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Zipper

---

Clichystraße 19, 89518 Heidenheim

Tel.: +49 7321 – 92 52 830

E-Mail: [heidenheim@von-poll.com](mailto:heidenheim@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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