

Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen

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

*Codice oggetto: 26248016*



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

**PREZZO D'AFFITTO: 710 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 62,44 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26248016
Superficie netta	ca. 62,44 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1550
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 40 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	710 EUR
Costi aggiuntivi	90 EUR
Appartamento	Attico
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>30.10.2035</b>	Consumo energetico	<b>18.00 kWh/m²a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	Classe di efficienza energetica	<b>A+</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1550</b>

Codice oggetto: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen

## La proprietà



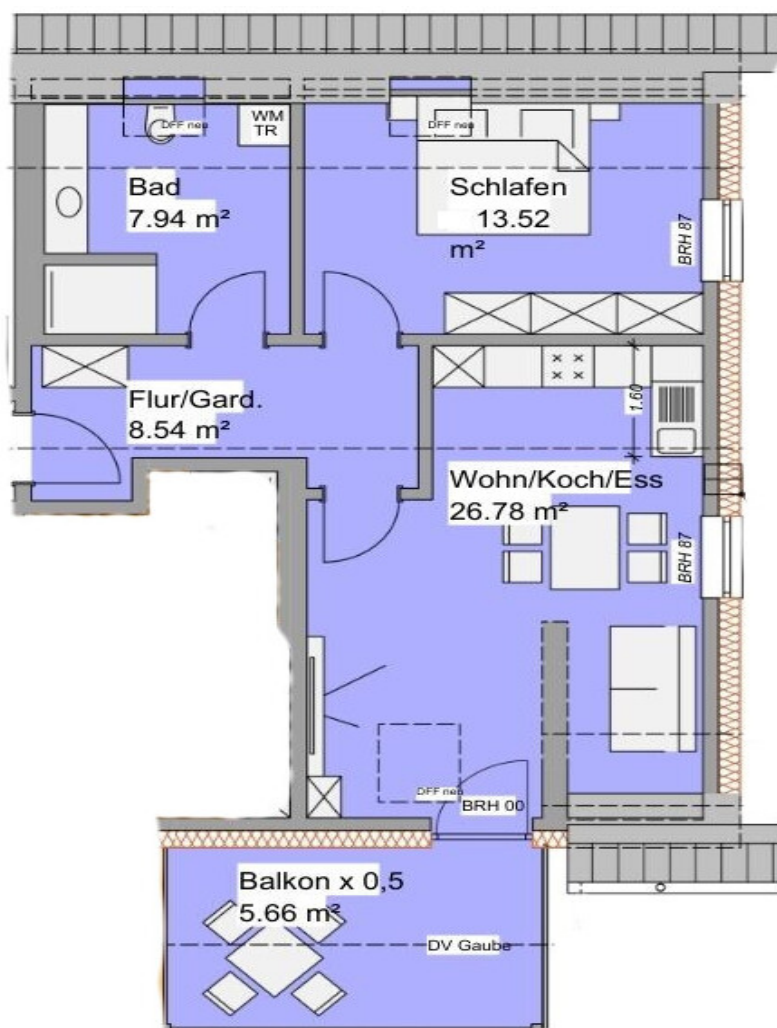
Codice oggetto: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen**

## Una prima impressione

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 Elektrogeräten 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.

**Codice oggetto: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen**

## **Dettagli dei servizi**

- + **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 Elektrogeräten, 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.**

**Codice oggetto: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26248016 - 73469 Riesbürg / Utzmemmingen - Utzmemmingen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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