

Riesbürg / Pflaumloch

## Neubau - Doppelhaus mit Stellplätzen und hochwertiger Ausstattung

Número da propriedade: 24151018



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

PREÇO DE COMPRA: 465.000 EUR • ÁREA: ca. 122 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 350 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## Numa vista geral

Número da propriedade	24151018	Preço de compra	465.000 EUR
Área	ca. 122 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado campo único	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	3	Tipo de construção	Madeira
Casas de banho	2	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	2024		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	18.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	13.07.2034	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2024

Número da propriedade: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## O imóvel



Número da propriedade: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## O imóvel



Número da propriedade: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## O imóvel



Número da propriedade: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## O imóvel



Número da propriedade: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## O imóvel



Número da propriedade: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## O imóvel



Número da propriedade: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## O imóvel



Número da propriedade: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## O imóvel



Exposplan, nicht maßstäblich

**Número da propriedade: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch**

## Uma primeira impressão

**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 Buchstufen 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!**

**Número da propriedade: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch**

## **Detalhes do equipamento**

- **Neubau**
- **Pulldach**
- **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**

**Número da propriedade: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch**

## **Tudo sobre a localização**

**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 Ringesmühle 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.**

**Número da propriedade: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch**

## Outras informações

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.

**Número da propriedade: 24151018 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Alexander Zipper**

---

**Clichystraße 19, 89518 Heidenheim**

**Tel.: +49 7321 – 92 52 830**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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