

Riesbürg / Pflaumloch

# Doppelhaus individuell nach eigenen Wünschen verwirklichen

Property ID: 24151021



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

**PURCHASE PRICE: 415.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 330 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24151021 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24151021 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## At a glance

Property ID	24151021
Living Space	ca. 122 m <sup>2</sup>
Roof Type	Pitched roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2024
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	415.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	First occupancy
Construction method	Timber frame
Equipment	Balcony

Property ID: 24151021 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	18.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.07.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 24151021 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## The property



Property ID: 24151021 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## The property



Property ID: 24151021 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## The property



Property ID: 24151021 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## The property





Property ID: 24151021 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## The property



Property ID: 24151021 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## The property



Property ID: 24151021 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

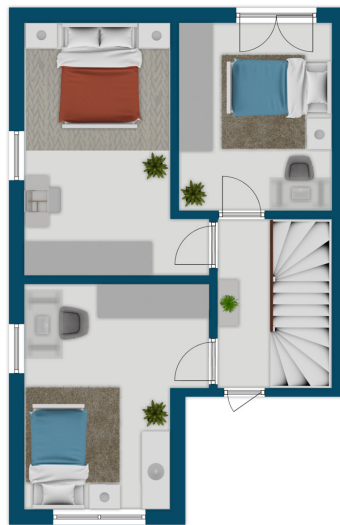
## The property



Exposéplan, nicht maßstäblich

Property ID: 24151021 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## The property



Exposplan, nicht maßstäblich

Property ID: 24151021 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## A first impression

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.

Property ID: 24151021 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## Details of amenities

- 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+

Property ID: 24151021 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## All about the location

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.

Property ID: 24151021 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## Other information

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.



Property ID: 24151021 - 73469 Riesbürg / Pflaumloch

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Zipper

---

Clichystraße 19 Heidenheim  
E-Mail: [heidenheim@von-poll.com](mailto:heidenheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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