Asbach-Bäumenheim

Einzigartige Waldrandvilla in Alleinlage – Ein Rückzugsort für höchste Ansprüche

Property ID: 24248147

PURCHASE PRICE: 1.290.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 278,43 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 2.777 m^2

Property ID: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

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

Property ID: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

At a glance

Property ID	24248147
Living Space	ca. 278,43 m²
Roof Type	Pitched roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1988
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.290.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	11.10.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	111.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1988

Property ID: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

The property

Property ID: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

The property

Property ID: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

The property

Property ID: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

The property

Property ID: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

The property

Property ID: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

The property

Property ID: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

The property

Property ID: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

The property

Property ID: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

The property

Property ID: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

A first impression

Eingebettet in absoluter Alleinlage am malerischen Waldrand und unmittelbar angrenzend an ein geschütztes Landschaftsgebiet, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Anwesen als wahres Refugium der Ruhe, Privatsphäre und Exklusivität. Die neuwertige Villa erhebt sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.777 m² und vereint in einzigartiger Weise stilvollen Wohnluxus mit unberührter Natur – ein Angebot, das in dieser Form nur äußerst selten zu finden ist. Die unverbaubare Lage, fernab jeglicher Hektik und Nachbarschaft, schafft eine Atmosphäre absoluter Entschleunigung. Hier leben Sie mit der Natur, nicht neben ihr. Der Wald beginnt sprichwörtlich vor Ihrer Haustür – ideal für alle, die Diskretion, Ruhe und ein naturnahes Lebensgefühl auf höchstem Niveau suchen. Und dennoch: Die ausgezeichnete Infrastruktur sorgt dafür, dass Sie auf nichts verzichten müssen. Die Wohnfläche von ca. 278 m² erstreckt sich harmonisch und praktisch auf einer Ebene und überzeugt mit architektonischer Klarheit, großzügigen Proportionen und einem edlen, zeitlosen Interieur. Das Herzstück der Villa bildet der offen gestaltete Wohn-/Ess- und Kochbereich mit einer beeindruckenden Glasfront, die den Blick in die grüne Oase freigibt und die Natur zum integralen Bestandteil des Wohnraums macht. Die hochwertige Küche mit integrierter Theke fügt sich nahtlos in das elegante Gesamtkonzept ein – ein Ort für genussvolle Begegnungen mit Familie und Gästen. Insgesamt sechs stilvoll gestaltete Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist das Elternschlafzimmer mit freistehender Badewanne, luxuriösem Bad en Suite, separatem Ankleidebereich und direktem Blick ins Grüne – ein exklusiver Rückzugsort mit Hotelcharakter. Zwei Maisonette-Kinderzimmer mit eigenen Terrassen bieten den jungen Bewohnern individuelle Rückzugsräume in naturnaher Umgebung. Ein separates Kinderbad sowie ein weiteres Zimmer für Gäste oder Au Pair und ein Büro unterstreichen die flexible Nutzung des Hauses. Die großzügige Diele mit Platz für eine repräsentative Garderobe, das moderne Gästebad mit bodengleicher Dusche, ein Hauswirtschaftsraum sowie eine Teilunterkellerung mit Technik- und Heizungsraum komplettieren das hochwertige Raumangebot. Eine Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima. Ein weiterer Pluspunkt: Die 2016 umfassend modernisierte Immobilie wurde zukunftsweisend ausgestattet. Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage (9,9 kWp) mit Speicher gewährleistet nachhaltige Energieversorgung auf aktuellem Stand der Technik. Mehrere private Stellplätze unmittelbar am Haus garantieren bequemes Parken mit maximalem Komfort. Dank der Lage in einem Mischgebiet bietet sich zudem die diskrete Nutzung für geschäftliche Zwecke an – ein nicht zu unterschätzender Mehrwert für Unternehmer oder Freiberufler. Dieses Anwesen ist kein gewöhnliches Zuhause – es ist ein stilvoller Rückzugsort mit Seltenheitswert.

Erleben Sie die perfekte Harmonie aus kompromisslosem Komfort, beeindruckender Architektur und naturnaher Alleinlage. Gerne präsentieren wir Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Besichtigungen ausschließlich gegen Vorlage einer Finanzierungsbestätigung ermöglichen. Bei der Erstellung eines Hypothekenzertifikats unterstützt Sie VON POLL FINANCE gerne – kostenfrei und unverbindlich.

Property ID: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Details of amenities

+ exklusive außergewöhnliche Villa in ruhiger Lage am Waldrand
+ ca. 2777 m² großes und sonniges Grundstück am Landschaftsschutzgebiet
+ Mischgebiet (gewerbliche Nutzung möglich)
+ ca. 278,43 m² Wohnfläche auf einer Ebene
+ lichtdurchfluteter Wohn-/Ess- und Kochbereich mit bodentiefer Glasfront
+ luxuriöse und hochwertige Einbauküche mit Theke
+ insgesamt 6 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer
+ Elternschlafzimmer mit freistehender Badewanne, Bad en Suite + Ankleidebereich
+ Bad en Suite mit Doppelwaschtisch, bodengleicher Dusche + WC
+ zwei Maisonette-Kinderzimmer mit Zugang zur eigenen Terrasse
+ Kinderbad mit Badewanne, Waschbecken und WC
+ Gästezimmer/Büro mit eigenem Gästebad
+ weiteres Kinder- oder Au Pair-Zimmer
+ geräumige Diele mit Platz für eine große Garderobe
+ Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten
+ PV-Anlage mit einer Leistung von 9,9 kWp und eigenem Speicher
+ Hauswirtschaftsraum
+ Teilunterkellerung (Heizungs- bzw. Technikraum)

Property ID: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

All about the location

Asbach-Bäumenheim ist ein moderner, lebens- und liebenswerter Wohn– und Wirtschaftsstandort. Die über 4.785 Einwohner (Stand am 31. Dez. 2020) große Gemeinde bietet Familien und Existenzgründern ein attraktives Angebot an Wohnbauflächen, aber auch an Gewerbe- und Industriebauflächen. Verkehrstechnisch ist die Kommune mit Anschlüssen an die Bundesstraßen B2 und B16, dem Sonderlandeplatz Genderkingen, einem Eisenbahnhaltepunkt und mehreren Buslinien optimal erschlossen und hat eine sehr gute Infrastruktur. Von Asbach-Bäumenheim aus erreicht man Augsburg in ca. 30 Minuten und in jeweils ca. 60 Minuten die Flughäfen in München oder Nürnberg. Die größten Betriebe bzw. Arbeitgeber sind AGCO/Fendt, die Grenzebach-Gruppe und GEDA-Dechentreiter GmbH & Co KG. Sowie in Donauwörth Airbus Helicopters und Zott in Mertingen (jeweils ca. 5-7 Minuten mit dem Auto). Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Ärzte sind vor Ort. Außerdem gibt es zwei Kindertageseinrichtungen sowie eine Grund- und Mittelschule. Ein Golfplatz ist in 5 km Entfernung, außerdem bietet der Ort ein Hallenbad. Durch das Ortsgebiet führen die Bahnstrecken Nürnberg - Augsburg und Donauwörth - Ingolstadt. Der Haltepunkt Bäumenheim liegt an der Bahnstrecke Nürnberg - Augsburg in der Ortsmitte von Asbach-Bäumenheim mit stündlichen Halten von Regionalzügen in beiden Richtungen.

Property ID: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com