

**Asbach-Bäumenheim**

# Unique, secluded villa on the edge of the forest – A retreat for the most discerning tastes

*Property ID: 24248147.1*



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

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

Property ID: 24248147.1 - 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: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 24248147.1                |
| Living Space         | ca. 278,43 m <sup>2</sup> |
| 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: 24248147.1 - 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: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## The property





Property ID: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## The property





Property ID: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## The property





Property ID: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## The property





Property ID: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## The property



Property ID: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## The property





Property ID: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## A first impression

Nestled in complete seclusion on the picturesque edge of a forest and directly adjacent to a protected landscape area, this exceptional property presents itself as a true haven of peace, privacy, and exclusivity. The nearly new villa rises on a generous plot of approximately 2,777 m<sup>2</sup> and uniquely combines stylish living luxury with unspoiled nature – an offering that is extremely rare. The unobstructed location, far removed from any hustle and bustle or neighboring properties, creates an atmosphere of absolute tranquility. Here, you live with nature, not next to it. The forest literally begins at your doorstep – ideal for those seeking discretion, peace, and a high-quality, nature-oriented lifestyle. And yet, the excellent infrastructure ensures that you don't have to forgo anything. The living space of approximately 278 m<sup>2</sup> extends harmoniously and practically on one level and impresses with its architectural clarity, generous proportions, and an elegant, timeless interior. The heart of the villa is the open-plan living, dining, and kitchen area with an impressive glass facade that offers views of the verdant oasis, making nature an integral part of the living space. The high-quality kitchen with its integrated breakfast bar blends seamlessly into the elegant overall design – a place for enjoyable gatherings with family and guests. A total of six stylishly designed rooms offer a variety of uses. The master bedroom, with its freestanding bathtub, luxurious en-suite bathroom, separate dressing area, and direct views of the surrounding greenery, is particularly noteworthy – an exclusive retreat with a hotel-like ambiance. Two maisonette-style children's bedrooms with private terraces provide the young residents with individual spaces to retreat to in a natural setting. A separate children's bathroom, an additional room for guests or an au pair, and an office further emphasize the flexible use of the house. The spacious entrance hall with room for a formal wardrobe, the modern guest bathroom with a walk-in shower, a utility room, and a partial basement with a technical and heating room complete the high-quality living space. Underfloor heating throughout the house ensures a comfortable living environment year-round. Another advantage: the property, comprehensively modernized in 2016, boasts state-of-the-art features. A high-performance photovoltaic system (9.9 kWp) with storage guarantees a sustainable energy supply using the latest technology. Several private parking spaces directly adjacent to the house ensure convenient parking with maximum comfort. Thanks to its location in a mixed-use area, the property also offers discreet use for business purposes – a significant benefit for entrepreneurs or freelancers. This property is not just an ordinary home – it is a stylish retreat of rare value. Experience the perfect harmony of uncompromising comfort, impressive architecture, and a secluded, nature-oriented setting. We would be delighted to present this exceptional property to you during a personal viewing. Please understand that we can only arrange viewings upon

presentation of proof of financing. VON POLL FINANCE will gladly assist you in obtaining a mortgage certificate – free of charge and without obligation.



Property ID: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## Details of amenities

- + exklusive außergewöhnliche Villa in ruhiger Lage am Waldrand
- + ca. 2777 m<sup>2</sup> großes und sonniges Grundstück am Landschaftsschutzgebiet
- + Mischgebiet (gewerbliche Nutzung möglich)
- + ca. 278,43 m<sup>2</sup> 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: 24248147.1 - 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 Industrieauflächen.

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: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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