

## Asbach-Bäumenheim

# Villa única y aislada en el borde del bosque: un refugio para los gustos más exigentes.

Número de propiedad: 24248147



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

PRECIO DE COMPRA: 1.290.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 278,43 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.777 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24248147                           |
| Superficie habitable | ca. 278,43 m <sup>2</sup>          |
| Tipo de techo        | Techo inclinado                    |
| Habitaciones         | 6                                  |
| Dormitorios          | 5                                  |
| Baños                | 3                                  |
| Año de construcción  | 1988                               |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 1.290.000 EUR                                                             |
| Casa                           | Villa                                                                     |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2016                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados                                                |

Número de propiedad: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Consumo de energía final                            | 111.00 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 11.10.2034                     | Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 1988                   |



Número de propiedad: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## Una primera impresión

Enclavada en un lugar completamente aislado en el pintoresco borde de un bosque y junto a una zona paisajística protegida, esta excepcional propiedad se presenta como un verdadero remanso de paz, privacidad y exclusividad. La villa, prácticamente nueva, se alza sobre una generosa parcela de aproximadamente 2777 m<sup>2</sup> y combina de forma única el lujo y la elegancia de una vida con naturaleza virgen, una experiencia excepcional. Su ubicación privilegiada, alejada del bullicio y de las propiedades vecinas, crea una atmósfera de absoluta tranquilidad. Aquí, se vive con la naturaleza, no junto a ella. El bosque comienza literalmente a la puerta de casa, ideal para quienes buscan discreción, paz y un estilo de vida natural de alta calidad. Además, la excelente infraestructura garantiza que no tenga que renunciar a nada. La superficie habitable de aproximadamente 278 m<sup>2</sup> se extiende de forma armoniosa y práctica en una sola planta e impresiona por su claridad arquitectónica, generosas proporciones y un interior elegante y atemporal. El corazón de la villa es la sala de estar, comedor y cocina de planta abierta, con una impresionante fachada de cristal que ofrece vistas al verde oasis, convirtiendo la naturaleza en parte integral del espacio vital. La cocina de alta calidad con barra americana integrada se integra a la perfección con el elegante diseño general, un lugar ideal para disfrutar de reuniones con familiares e invitados. Un total de seis habitaciones elegantemente diseñadas ofrecen una variedad de usos. El dormitorio principal, con bañera exenta, lujoso baño en suite, vestidor independiente y vistas directas a la vegetación circundante, es particularmente notable: un refugio exclusivo con un ambiente de hotel. Dos dormitorios infantiles tipo dúplex con terrazas privadas ofrecen a los jóvenes residentes espacios individuales para relajarse en un entorno natural. Un baño infantil independiente, una habitación adicional para invitados o una *au pair* y un despacho realzan aún más la flexibilidad de uso de la casa. El espacioso recibidor con espacio para un armario formal, el moderno baño de invitados con ducha a ras de suelo, un lavadero y un sótano parcial con sala técnica y de calefacción completan el espacio vital de alta calidad. La calefacción por suelo radiante en toda la casa garantiza un ambiente confortable durante todo el año. Otra ventaja: la propiedad, completamente modernizada en 2016, cuenta con instalaciones de vanguardia. Un sistema fotovoltaico de alto rendimiento (9,9 kWp) con almacenamiento garantiza un suministro de energía sostenible con tecnología de vanguardia. Varias plazas de aparcamiento privadas junto a la casa garantizan un aparcamiento cómodo y con la máxima comodidad. Gracias a su ubicación en una zona de uso mixto, la propiedad también ofrece un uso discreto para fines comerciales, una ventaja significativa para emprendedores y autónomos. Esta propiedad no es una vivienda cualquiera: es un refugio elegante de un valor excepcional. Experimente la perfecta armonía entre

comodidad absoluta, una arquitectura impresionante y un entorno natural y aislado. Estaremos encantados de presentarle esta excepcional propiedad durante una visita personal. Tenga en cuenta que solo podemos organizar visitas previa presentación de un comprobante de financiación. VON POLL FINANCE le ayudará con gusto a obtener un certificado hipotecario, de forma gratuita y sin compromiso.



Número de propiedad: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## Detalles de los servicios

- + 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)

Número de propiedad: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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