

Asbach-Bäumenheim

Villa unique et isolée en bordure de forêt – Un refuge pour les goûts les plus exigeants

CODE DU BIEN: 24248147.1



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 278,43 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.777 m²

CODE DU BIEN: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24248147.1
Surface habitable	ca. 278,43 m ²
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1988
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	1.290.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	11.10.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	111.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1988

CODE DU BIEN: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Une première impression

Nichée à l'abri des regards, en bordure d'une forêt pittoresque et jouxtant un espace naturel protégé, cette propriété d'exception se présente comme un véritable havre de paix, d'intimité et d'exclusivité. Cette villa quasi neuve s'élève sur un généreux terrain d'environ 2 777 m² et allie avec élégance luxe et nature préservée – une combinaison extrêmement rare. Son emplacement dégagé, loin de toute agitation et de toute propriété voisine, crée une atmosphère de sérénité absolue. Ici, vous vivez en harmonie avec la nature. La forêt s'étend littéralement à vos pieds – un cadre idéal pour ceux qui recherchent discrétion, tranquillité et un mode de vie haut de gamme, en pleine nature. Pourtant, une infrastructure de qualité vous garantit un confort optimal. L'espace de vie d'environ 278 m² s'étend harmonieusement et de façon fonctionnelle sur un seul niveau et séduit par la clarté de son architecture, ses proportions généreuses et son intérieur élégant et intemporel. Le cœur de la villa est un vaste espace de vie ouvert comprenant salon, salle à manger et cuisine, doté d'une impressionnante façade vitrée offrant une vue imprenable sur une oasis de verdure, faisant de la nature une partie intégrante de l'espace de vie. La cuisine haut de gamme, avec son bar intégré, s'intègre harmonieusement au design élégant de l'ensemble – un lieu idéal pour des moments conviviaux en famille ou entre amis. Six chambres au design raffiné offrent une grande polyvalence. La suite parentale, avec sa baignoire îlot, sa luxueuse salle de bains attenante, son dressing séparé et sa vue directe sur la végétation environnante, est particulièrement remarquable – un refuge exclusif à l'ambiance hôtelière. Deux chambres d'enfants de type maisonnette, avec terrasses privatives, offrent aux jeunes résidents des espaces individuels pour se ressourcer dans un cadre naturel. Une salle de bains séparée pour les enfants, une chambre supplémentaire pour les invités ou une jeune fille au pair, et un bureau soulignent la flexibilité d'utilisation de la maison. Le hall d'entrée spacieux pouvant accueillir un dressing, la salle de bains moderne pour les invités avec douche à l'italienne, la buanderie et un sous-sol partiel avec local technique et chaufferie complètent cet espace de vie haut de gamme. Le chauffage au sol dans toute la maison assure un confort optimal en toute saison. Autre atout : la propriété, entièrement modernisée en 2016, bénéficie d'équipements de pointe. Un système photovoltaïque haute performance (9,9 kWc) avec stockage garantit un approvisionnement énergétique durable grâce aux dernières technologies. Plusieurs places de parking privatives, attenantes à la maison, offrent un stationnement pratique et confortable. Située dans un quartier mixte, la propriété se prête également à un usage discret à des fins professionnelles – un avantage considérable pour les entrepreneurs et les indépendants. Bien plus qu'une simple maison, c'est un havre de paix élégant et d'une grande valeur. Appéciez l'harmonie parfaite entre un confort absolu, une architecture remarquable et un

cadre paisible en pleine nature. Nous serions ravis de vous présenter ce bien d'exception lors d'une visite privée. Veuillez noter que les visites ne pourront être organisées qu'après présentation d'une preuve de financement. VON POLL FINANCE vous accompagnera avec plaisir dans l'obtention de votre certificat de prêt hypothécaire – gratuitement et sans engagement.

CODE DU BIEN: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Détails des commodités

- + 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)

CODE DU BIEN: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com