

Asbach-Bäumenheim

Egyedi, félreeso villa az erdo szélén – Menedék a legigényesebb ízlésnek

VP azonosító: 24248147.1



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.290.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 278,43 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 2.777 m²

VP azonosító: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Áttekintés

VP azonosító	24248147.1
Hasznos lakótér	ca. 278,43 m ²
Teto formája	Egylépcsos teto
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1988
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	1.290.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2016
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC

VP azonosító: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.10.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	111.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1988

VP azonosító: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Az első benyomás

Egy festői erdő szélén, közvetlenül egy védett tájvédelmi körzet mellett, teljes elszigeteltségben megbúvó kivételes ingatlan igazi béke, magánélet és exkluzivitás oázisaként kínálja magát. A szinte új villa egy körülbelül 2777 m²-es nagyméretű telken emelkedik, és egyedülállóan ötvözi a stílusos luxust az érintetlen természettel – egy rendkívül ritka ajánlat. Az akadálytalan elhelyezkedés, távol minden nyüzsgéstől és szomszédos ingatlanoktól, abszolút nyugalom légkörét teremti meg. Itt a természettel él, nem pedig mellette. Az erdő szó szerint a küszöbén kezdődik – ideális azok számára, akik diszkrécióra, nyugalomra és minőségi, természetközeli életmódra vágnak. A kiváló infrastruktúra mégis biztosítja, hogy semmirol se kelljen lemondania. A körülbelül 278 m²-es lakótér harmonikusan és praktikusán egy szinten terül el, és építészeti letisztultságával, nagyvonalú arányaival és elegáns, időtlen belső terével lenyugózó. A villa szíve a nyitott tere nappali, étkező és konyha, lenyugózó üveghomlokzattal, amely a zöld oázisra néz, így a természet a lakótér szerves részévé válik. A beépített reggelizopulttal ellátott, kiváló minőségű konyha zökkenőmentesen illeszkedik az elegáns összképbe – kellemes hely a családdal és a vendégekkel töltött időre. Összesen hat stílusosan berendezett szoba kínál változatos felhasználási lehetőségeket. Különösen figyelemre méltó a fő hálósoba szabadon álló káddal, luxus fürdoszobával, különálló gardróbbal és a környező zöldterületre néző kilátással – egy exkluzív, hotelszerű hangulatú pihenőhely. Két maisonette stílusú, saját terasszal rendelkező gyerekszoba biztosít a fiatal lakóknak egyéni teret a természetes környezetben való elvonuláshoz. Egy külön gyerekfürdősoba, egy további szoba vendégek vagy egy pár számára, valamint egy iroda tovább hangsúlyozza a ház rugalmas használatát. A tágas elosztó, ahol egy formális gardrób is elfér, a modern vendégfürdősoba zuhanykabinnal, egy háztartási helyiség, valamint egy részleges pince egy muszaki és futási helyiséggel teszi teljessé a kiváló minőségű lakóteret. A házban padlófűtés gondoskodik a kényelmes lakókörnyezetről egész évben. További előny: a 2016-ban átfogóan felújított ingatlan a legmodernebb felszereltséggel büszkélkedhet. Egy nagy teljesítményű, tárolós fotovoltaikus rendszer (9,9 kWp) garantálja a fenntartható energiaellátást a legújabb technológia használatával. A ház közvetlen közelében számos privát parkolóhely biztosítja a kényelmes parkolást maximális kényelemmel. Vegyes funkciójú területen való elhelyezkedésének köszönhetően az ingatlan diszkréten használható üzleti célokra is – ami jelentős előnyt jelent vállalkozók vagy szabadúszók számára. Ez az ingatlan nem csupán egy átlagos otthon – ez egy stílusos, ritka értékű menedékhely. Tapasztalja meg a kompromisszumok nélküli kényelmet, a lenyugózó építészeti és a félreeső, természetközeli környezet tökéletes harmóniáját. Örömmel mutatjuk be Önnek ezt a kivételes ingatlant egy személyes megtekintés során. Kérjük, vegye figyelembe, hogy a

megtekintést csak a finanszírozási igazolás bemutatása esetén tudjuk megszervezni. A VON POLL FINANCE örömmel segít Önnek jelzáloghitel-igazolás megszerzésében – ingyenesen és kötelezettség nélkül.

VP azonosító: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Részletes felszereltség

- + 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)

VP azonosító: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com