

Asbach-Bäumenheim

Villa unica e appartata ai margini della foresta: un rifugio per i gusti più esigenti

Codice oggetto: 24248147.1



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 278,43 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.777 m²

Codice oggetto: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24248147.1
Superficie netta	ca. 278,43 m ²
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1988
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.290.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	111.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	11.10.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988

Codice oggetto: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

La proprietà



Codice oggetto: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

La proprietà



Codice oggetto: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

La proprietà



Codice oggetto: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

La proprietà



Codice oggetto: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

La proprietà



Codice oggetto: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

La proprietà



Codice oggetto: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Una prima impressione

Immersa in completa solitudine, ai margini pittoreschi di un bosco e direttamente adiacente a un'area paesaggistica protetta, questa eccezionale proprietà si presenta come una vera oasi di pace, privacy ed esclusività. La villa, di recente costruzione, sorge su un ampio terreno di circa 2.777 m² e coniuga in modo unico il lusso abitativo con la natura incontaminata, un'offerta estremamente rara. La posizione incontaminata, lontana da qualsiasi confusione o proprietà limitrofe, crea un'atmosfera di assoluta tranquillità. Qui si vive con la natura, non accanto ad essa. Il bosco inizia letteralmente a due passi da casa: ideale per chi cerca discrezione, pace e uno stile di vita di alta qualità a contatto con la natura. E tuttavia, l'eccellente infrastruttura garantisce di non dover rinunciare a nulla. La superficie abitabile di circa 278 m² si estende armoniosamente e in modo pratico su un unico livello e colpisce per la sua chiarezza architettonica, le proporzioni generose e gli interni eleganti e senza tempo. Il cuore della villa è la zona giorno open space con soggiorno, sala da pranzo e cucina, con un'imponente facciata in vetro che offre una vista sull'oasi verdeggiante, rendendo la natura parte integrante dello spazio abitativo. La cucina di alta qualità con il suo bancone per la colazione integrato si integra perfettamente nell'elegante design generale, un luogo ideale per piacevoli incontri con la famiglia e gli ospiti. Sei camere dal design elegante offrono una varietà di utilizzi. La camera da letto principale, con vasca da bagno indipendente, lussuoso bagno privato, zona spogliatoio separata e vista diretta sul verde circostante, è particolarmente degna di nota: un rifugio esclusivo con un'atmosfera da hotel. Due camere da letto per bambini in stile maisonette con terrazze private offrono ai giovani residenti spazi individuali in cui rifugiarsi immersi nella natura. Un bagno separato per i bambini, una stanza aggiuntiva per gli ospiti o una ragazza alla pari e uno studio sottolineano ulteriormente la flessibilità d'uso della casa. L'ampio ingresso con spazio per un guardaroba formale, il moderno bagno per gli ospiti con cabina doccia, un ripostiglio e una cantina parziale con locale tecnico e di riscaldamento completano l'elegante spazio abitativo. Il riscaldamento a pavimento in tutta la casa garantisce un ambiente abitativo confortevole tutto l'anno. Un ulteriore vantaggio: l'immobile, completamente ristrutturato nel 2016, vanta dotazioni all'avanguardia. Un impianto fotovoltaico ad alte prestazioni (9,9 kWp) con accumulo garantisce un approvvigionamento energetico sostenibile utilizzando le più moderne tecnologie. Diversi posti auto privati direttamente adiacenti alla casa garantiscono un comodo parcheggio con il massimo comfort. Grazie alla sua posizione in una zona ad uso misto, l'immobile offre anche un discreto utilizzo commerciale, un vantaggio significativo per imprenditori o liberi professionisti. Questa proprietà non è una semplice casa: è un rifugio elegante di raro valore. Scoprite la perfetta armonia tra comfort senza compromessi, architettura imponente e un ambiente appartato e immerso nella natura.

Saremo lieti di presentarvi questa eccezionale proprietà durante una visita di persona. Vi preghiamo di comprendere che possiamo organizzare visite solo su presentazione di una prova di finanziamento. VON POLL FINANCE sarà lieta di assistervi nell'ottenimento di un certificato ipotecario, gratuitamente e senza impegno.

Codice oggetto: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Dettagli dei servizi

- + 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)

Codice oggetto: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24248147.1 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com