

Asbach-Bäumenheim

# Einzigartige Waldrandvilla in Alleinlage – Ein Rückzugsort für höchste Ansprüche

Número da propriedade: 26248037



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

PREÇO DE COMPRA: 1.290.000 EUR • ÁREA: ca. 278,43 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 2.777 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	26248037	Preço de compra	1.290.000 EUR
Área	ca. 278,43 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado campo único	Modernização / Reciclagem	2016
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes
Casas de banho	3		
Ano de construção	1988		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	111.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	11.10.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1988

Número da propriedade: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## O imóvel



**Número da propriedade: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim**

## Uma primeira impressão

Eingebettet in absoluter Alleinlage am malerischen Waldrand und unmittelbar angrenzend an ein geschütztes Landschaftsgebiet, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Anwesen als wahres Refugium der Ruhe, Privatsphäre und Exklusivität. Die neuwertige Villa erhebt sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.777 m<sup>2</sup> und vereint in einzigartiger Weise stilvollen Wohnluxus mit unberührter Natur – ein Angebot, das in dieser Form nur äußerst selten zu finden ist.

Die unverbaubare Lage, fernab jeglicher Hektik und Nachbarschaft, schafft eine Atmosphäre absoluter Entschleunigung. Hier leben Sie mit der Natur, nicht neben ihr. Der Wald beginnt sprichwörtlich vor Ihrer Haustür – ideal für alle, die Diskretion, Ruhe und ein naturnahes Lebensgefühl auf höchstem Niveau suchen. Und dennoch: Die ausgezeichnete Infrastruktur sorgt dafür, dass Sie auf nichts verzichten müssen.

Die Wohnfläche von ca. 278 m<sup>2</sup> erstreckt sich harmonisch und praktisch auf einer Ebene und überzeugt mit architektonischer Klarheit, großzügigen Proportionen und einem edlen, zeitlosen Interieur. Das Herzstück der Villa bildet der offen gestaltete Wohn-/Ess- und Kochbereich mit einer beeindruckenden Glasfront, die den Blick in die grüne Oase freigibt und die Natur zum integralen Bestandteil des Wohnraums macht. Die hochwertige Küche mit integrierter Theke fügt sich nahtlos in das elegante Gesamtkonzept ein – ein Ort für genussvolle Begegnungen mit Familie und Gästen.

Insgesamt sechs stilvoll gestaltete Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist das Elternschlafzimmer mit freistehender Badewanne, luxuriösem Bad en Suite, separatem Ankleidebereich und direktem Blick ins Grüne – ein exklusiver Rückzugsort mit Hotelcharakter. Zwei Maisonette-Kinderzimmer mit eigenen Terrassen bieten den jungen Bewohnern individuelle Rückzugsräume in naturnaher Umgebung. Ein separates Kinderbad sowie ein weiteres Zimmer für Gäste oder Au Pair und ein Büro unterstreichen die flexible Nutzung des Hauses.

Die großzügige Diele mit Platz für eine repräsentative Garderobe, das moderne Gästebad mit bodengleicher Dusche, ein Hauswirtschaftsraum sowie eine Teilunterkellerung mit Technik- und Heizungsraum komplettieren das hochwertige Raumangebot. Eine Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima.

Ein weiterer Pluspunkt: Die 2016 umfassend modernisierte Immobilie wurde zukunftsweisend ausgestattet. Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage (9,9 kWp) mit Speicher gewährleistet nachhaltige Energieversorgung auf aktuellem Stand der Technik.

**Mehrere private Stellplätze unmittelbar am Haus garantieren bequemes Parken mit maximalem Komfort. Dank der Lage in einem Mischgebiet bietet sich zudem die diskrete Nutzung für geschäftliche Zwecke an – ein nicht zu unterschätzender Mehrwert für Unternehmer oder Freiberufler.**

**Dieses Anwesen ist kein gewöhnliches Zuhause – es ist ein stilvoller Rückzugsort mit Seltenheitswert. Erleben Sie die perfekte Harmonie aus kompromisslosem Komfort, beeindruckender Architektur und naturnaher Alleinlage.**

**Gerne präsentieren wir Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Besichtigungen ausschließlich gegen Vorlage einer Finanzierungsbestätigung ermöglichen. Bei der Erstellung eines Hypothekenzertifikats unterstützt Sie VON POLL FINANCE gerne – kostenfrei und unverbindlich.**

**Número da propriedade: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim**

## **Detalhes do equipamento**

- + **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 da propriedade: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim**

## **Tudo sobre a localização**

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 Grenzbach-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 da propriedade: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim**

## **Outras informações**

**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 Handelsregisterauszugs, 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 da propriedade: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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