

Asbach-Bäumenheim / Asbach – Asbach-Bäumenheim

# Exklusives Wohnen am Waldrand – Ihre moderne Villa mit unvergleichlicher Privatsphäre

Objektnummer: 24248147



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

KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 278,43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.777 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim / Asbach – Asbach-Bäumenheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim / Asbach – Asbach-Bäumenheim

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24248147                  |
| Wohnfläche   | ca. 278,43 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Pulldach                  |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1988                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz             |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.450.000 EUR                                                             |
| Haustyp                    | Villa                                                                     |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2016                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC                                                        |

Objektnummer: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim / Asbach – Asbach-Bäumenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 111.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 11.10.2034      | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1988              |

Objektnummer: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim / Asbach – Asbach-Bäumenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim / Asbach – Asbach-Bäumenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim / Asbach – Asbach-Bäumenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim / Asbach – Asbach-Bäumenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim / Asbach – Asbach-Bäumenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim / Asbach – Asbach-Bäumenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim / Asbach – Asbach-Bäumenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim / Asbach – Asbach-Bäumenheim

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Villa thront in einer ruhigen und malerischen Waldrandlage, unmittelbar angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet. Mit einem großzügigen Grundstück von ca. 2.777 m<sup>2</sup> bietet das Anwesen eine unvergleichliche Symbiose aus luxuriösem Wohnkomfort, naturnaher Idylle und flexiblen Nutzungsperspektiven. Dank der Lage in einem Mischgebiet eröffnet sich auch die Möglichkeit einer diskreten gewerblichen Nutzung. Die Wohnfläche von ca. 278,43 m<sup>2</sup> erstreckt sich harmonisch auf einer Ebene und vereint hochwertige Ausstattung mit durchdachtem Design. Der lichtdurchflutete Wohn-/Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück des Hauses und beeindruckt durch eine imposante, bodentiefe Glasfront, die den Blick in die umliegende Natur freigibt. Die moderne Einbauküche mit integrierter Theke lädt zu geselligen Momenten ein und verbindet Funktionalität mit exklusivem Stil. Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter fünf großzügig gestaltete Schlafzimmer, wird jeder Anspruch an Raum und Komfort erfüllt. Das Elternschlafzimmer setzt Maßstäbe mit einer freistehenden Badewanne, einem luxuriösen Bad en Suite und einem separaten Ankleidebereich – alles eingebettet in eine Kulisse aus Naturblick und Eleganz. Zwei Maisonette-Kinderzimmer mit eigenen Terrassen bieten jungen Bewohnern individuelle Rückzugsorte. Ein eigenes Kinderbad mit Badewanne, WC und Waschbecken komplettiert den Bereich. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Gästezimmer oder Büro, ergänzt durch ein eigenes Gästebad mit bodengleicher Dusche. Zusätzlich steht ein separates Zimmer für Kinder, Gäste oder Au Pair bereit, wodurch die flexible Nutzung dieses Refugiums betont wird. Die geräumige Diele bietet Platz für eine repräsentative Garderobe und unterstreicht den exklusiven Charakter des Empfangsbereichs. Eine Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für ein behagliches Wohnklima. Nachhaltigkeit wird großgeschrieben: Eine moderne PV-Anlage mit 9,9 kWp Leistung und eigenem Speicher unterstreicht den zukunftsorientierten Ansatz der Immobilie. Ein Hauswirtschaftsraum sowie eine Teilunterkellerung für Heizungs- und Technikraum bieten praktische Ergänzungen. Die im Jahr 2016 durchgeführte Vollsanierung hebt das Anwesen auf modernste Standards, während die erstklassige Infrastruktur der Umgebung komfortablen Zugang zu allen wichtigen Einrichtungen gewährleistet. Dieses Anwesen ist weit mehr als nur ein Zuhause – es ist ein Statement von Stil, Funktionalität und Naturnähe. Erleben Sie eine Immobilie, die keine Wünsche offenlässt, und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Gelegenheit. Lassen Sie sich von seinem edlen Gesamtkonzept bei einer persönlichen Besichtigung von uns überzeugen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Besichtigungen nur bei Vorlage einer Finanzierungsbestätigung ermöglichen. Unterstützung können Sie hierfür bei VON POLL FINANCE erfahren. Unsere Kollegen stellen Ihnen gerne kostenfrei und unverbindlich ein Hypothekenzertifikat aus.

Objektnummer: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim / Asbach – Asbach-Bäumenheim

## Ausstattung und Details

- + exklusive und atemberaubende 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
- + prachtvoller und 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 und Blick in die Natur
- + Bad en Suite mit Doppelwaschtisch, bodengleicher Dusche und WC
- + zwei Maisonette-Kinderzimmer mit Zugang zur eigenen Terrasse
- + Kinderbad mit Badewanne, Waschbecken und WC
- + Gästezimmer/Büro mit eigenem Gästebad
- + Gästebad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und WC
- + 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)

Objektnummer: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim / Asbach – Asbach-Bäumenheim

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim / Asbach – Asbach-Bäumenheim

## Sonstige Angaben

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 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.

Objektnummer: 24248147 - 86663 Asbach-Bäumenheim / Asbach – Asbach-Bäumenheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen  
E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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