

Asbach-Bäumenheim

Neuwertiges Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Garten in ruhiger Lage

Property ID: 24248047



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 485.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 123,4 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 616 m²

Property ID: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

At a glance

Property ID	24248047
Living Space	ca. 123,4 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2017
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	485.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 36 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	35.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	25.03.2027	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas		

Property ID: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

The property



Property ID: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

The property



Property ID: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0906 1279973-0

www.von-poll.com



Property ID: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

The property



Property ID: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

The property



Property ID: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

The property



Property ID: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

The property



Property ID: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

The property



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Property ID: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses attraktive freistehende Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2017 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 616 m², bietet Ihnen ein Höchstmaß an Komfort, Stil und Funktionalität. Die Immobilie besticht durch ihre moderne Holzständerbauweise und die durchdachte Raumaufteilung über zwei Etagen mit ca. 123,40 m² Wohnfläche. Neben der Doppelgarage für Ihre Fahrzeuge bietet eine separate Gartenhütte zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Gartenmöbel. Das Haus wird von einer effizienten Gasheizung, unterstützt mit Solarthermie, beheizt und verfügt über eine zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die 3-fach-verglaste Fenster gewährleisten eine optimale Wärme- und Schalldämmung, während die Fußbodenheizung im gesamten Haus für wohlige Wärme sorgt. Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie über die großzügige Diele in den offenen und einladenden Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die hochwertige Einbauküche mit Theke lädt zum Kochen und Genießen ein und bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Von hier aus gelangen Sie über eine Glasschiebefront direkt zur großzügigen Süd-Westterrasse, auf der Sie sonnige Stunden im Freien verbringen können. Ein Gäste-WC und ein Hauswirtschafts- bzw. Technikraum komplettieren das Erdgeschoss. Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei gemütliche Kinderzimmer, die Sie beispielsweise auch als Büroräumlichkeiten nutzen können, ein geräumiges und helles Elternschlafzimmer mit Ankleideraum für zusätzlichen Komfort sowie ein gehobenes Badezimmer als Highlight dieser Etage. Das Tageslichtbad beeindruckt mit einer bodengleichen Dusche, einer freistehenden Wanne, einem WC und einem Waschbecken. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und ökologischer Bauweise. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses einzigartigen Anwesens und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Interessiert? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter 0906 12 79 97 30.

Property ID: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Details of amenities

- + sonniges und ca. 616 m² großes Grundstück
- + Einfamilienhaus mit ca. 123,40 m² Wohnfläche
- + Baujahr 2017, Holzständerbauweise
- + Energieeffizienzklasse A, KfW 55
- + insgesamt 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- + Doppelgarage und zwei Außenstellplätze
- + Fußbodenheizung, Gasheizung mit Solarthermie
- + zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- + Badezimmer mit bodengleicher Dusche, freistehender Wanne, Waschbecken und WC
- + Gäste-WC im Erdgeschoss
- + hochwertige und moderne Einbauküche
- + ca. 27 m² große Südwest-Terrasse
- + bodentiefe Kunststofffenster (3-fach-verglast)
- + Gartenhaus

Property ID: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

All about the location

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 Industriebauflächen. 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.

Property ID: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.3.2027. Endenergiebedarf beträgt 35.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Property ID: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 County Donau-Ries - Nördlingen
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com