

Asbach-Bäumenheim

# Neuwertiges Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Garten in ruhiger Lage

Número da propriedade: 24248047



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

PREÇO DE COMPRA: 485.000 EUR • ÁREA: ca. 123,4 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 616 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24248047 - 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: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	24248047
Área	ca. 123,4 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	2017
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	485.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Madeira
Área útil	ca. 36 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes

Número da propriedade: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	35.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	25.03.2027	Classificação energética	A
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gerne informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0906 1279973-0

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



Número da propriedade: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## O imóvel





Número da propriedade: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número da propriedade: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## O imóvel



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

Número da propriedade: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses attraktive freistehende Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2017 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 616 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## Detalhes do equipamento

- + sonniges und ca. 616 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- + Einfamilienhaus mit ca. 123,40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Südwest-Terrasse
- + bodentiefe Kunststofffenster (3-fach-verglast)
- + Gartenhaus

Número da propriedade: 24248047 - 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 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.



Número da propriedade: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.3.2027. Endenergiebedarf beträgt 35.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 24248047 - 86663 Asbach-Bäumenheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 | Circunscrição de 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)