

Mindelheim

# Tradition trifft Moderne – Denkmalgeschützter Pfarrhof nahe Mindelheim

Objektnummer: 25413029



KAUFPREIS: 1.190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 327 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.713 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25413029 - 87719 Mindelheim

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

Objektnummer: 25413029 - 87719 Mindelheim

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25413029                  |
| Wohnfläche   | ca. 327 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1712                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.190.000 EUR                                                             |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2007                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | saniert                                                                   |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 293 m²                                                                |
| Ausstattung                | Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                                  |

Objektnummer: 25413029 - 87719 Mindelheim

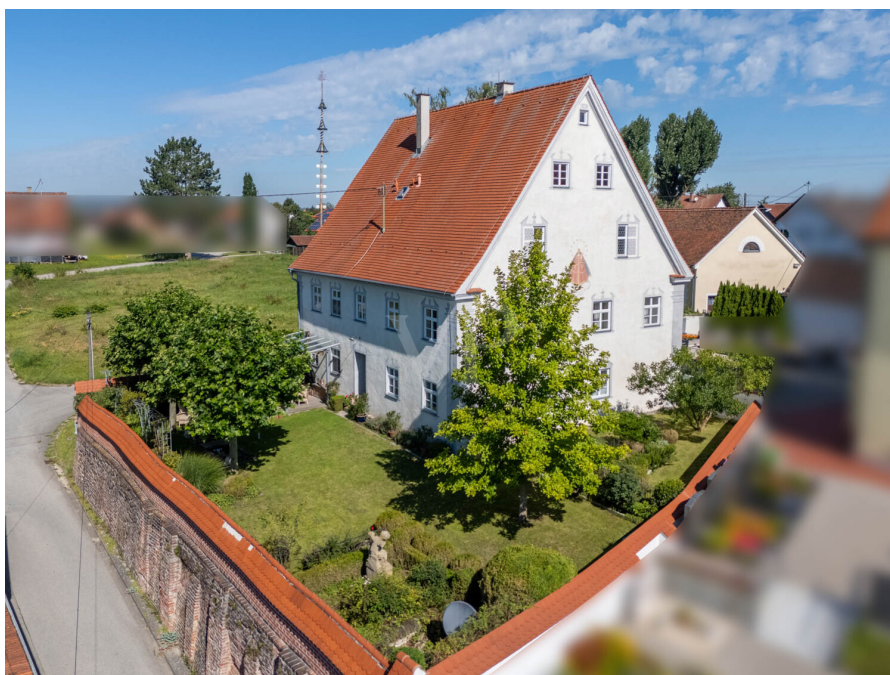
## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                 |                |                                |
|-------------|-----------------|----------------|--------------------------------|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befeuerung  | Pellettheizung  |                |                                |



Objektnummer: 25413029 - 87719 Mindelheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25413029 - 87719 Mindelheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25413029 - 87719 Mindelheim

## Die Immobilie



| Marktpreis | akt. Preis | Preis/m² |
|------------|------------|----------|
| 4.150€     | 4.150€     | 113,35   |
| 313,35     | 666,66€    | 113,35   |

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

Objektnummer: 25413029 - 87719 Mindelheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25413029 - 87719 Mindelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413029 - 87719 Mindelheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25413029 - 87719 Mindelheim

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 25413029 - 87719 Mindelheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25413029 - 87719 Mindelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413029 - 87719 Mindelheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25413029 - 87719 Mindelheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25413029 - 87719 Mindelheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 08331 - 49 84 88 0

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

Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



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

Objektnummer: 25413029 - 87719 Mindelheim

## Ein erster Eindruck

Ein Stück Geschichte trifft auf modernen Wohnkomfort – Denkmaljuwel von 1712

Dieses außergewöhnliche Anwesen, dessen Wurzeln bis ins Jahr 1712 zurückreichen, ist ein echtes Schmuckstück für Liebhaber historischer Architektur – und zugleich ein Ort, an dem sich modernes Leben in seiner schönsten Form entfaltet. Denkmalgeschützte Immobilien bieten viele charmante und wertvolle Facetten – überzeugen Sie sich gerne selbst davon und entdecken Sie, wie zeitloser Charakter und moderner Komfort hier perfekt harmonieren. Ein Grundriss, der sich Ihren Ideen anpasst – kombiniert mit authentischem Altbaucharme, der dieser Immobilie ihren besonderen Charakter verleiht.

2007 wurde das Gebäude von erfahrenen Denkmalprofis vollumfänglich und mit viel Liebe zum Detail saniert. Dabei wurden die wertvollen historischen Elemente bewahrt und behutsam mit moderner Technik und durchdachten Wohnlösungen kombiniert. So entstand ein Zuhause, das den Ansprüchen von Familien und Paaren gleichermaßen gerecht wird.

Mit rund 380 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 7 großzügige Zimmer – darunter bis zu fünf Schlafzimmer – bietet das Haus reichlich Raum für individuelle Wohnideen. Das traumhafte Badezimmer begeistert mit einer offenen Dusche, stilvollen Armaturen und Fußbodenheizung. Eine moderne Pelletheizung in Verbindung mit der hervorragenden energetischen Beschaffenheit sorgt für angenehm niedrige Verbrauchswerte.

Der Altbaucharme entfaltet sich in den großzügigen Fluren mit originalen Fichtendielen, den hohen Decken und den liebevoll aufgearbeiteten historischen Details. Das Dachgeschoss hält ein weiteres Highlight bereit: einen Wellnessbereich mit Wanne, Dusche und Sauna – perfekt zum Entspannen und Abschalten.

Und zusätzlich... Das Nebengebäude – der historische Pfarrstadel

Dem Pfarrhof gegenüber steht der denkmalgeschützte Pfarrstadel aus dem Jahr 1835. Der stattliche Giebelbau wurde vielseitig nutzbar gemacht: Im Inneren befinden sich eine Werkstatt, ein großzügiger Freizeitraum mit Küche und Pizzaofen, sowie Lager- und Garagenflächen. Umgeben wird er von einem abwechslungsreichen Nutzgarten, der zugleich auch als möglicher Bauplatz in Betracht kommt. Zusammen mit der angrenzenden Kirche bilden Pfarrhof und Pfarrstadel ein historisch wie städtebaulich beeindruckendes Ensemble.



Dieses denkmalgeschützte Haus verbindet historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort – ein Zuhause zum Wohlfühlen für Menschen, die das Besondere schätzen.

Objektnummer: 25413029 - 87719 Mindelheim

## Ausstattung und Details

- \* 7 Zimmer
  - \* davon 5 Schlafzimmer
  - \* Drei Badezimmer
  - \* Kachelofen
  - \* Denkmalgeschützt
  - \* 2007 Hochwertig & aufwendig Kernsaniert
  - \* Energietisch hochwertig
  - \* Wellnessbereich
  - \* Historischer Altbaucharme
- u.v.m.



Objektnummer: 25413029 - 87719 Mindelheim

## Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich in Oberauerbach, einem idyllischen Ortsteil der Kreisstadt Mindelheim im Unterallgäu. Die Lage verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Oberauerbach zeichnet sich durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus und liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Allgäus. Trotz der naturnahen Umgebung profitieren Bewohner von der Nähe zur Kreisstadt Mindelheim, die nur wenige Minuten entfernt ist und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bietet – von Einkaufsmöglichkeiten über Schulen und Kindergärten bis hin zu Ärzten und kulturellen Angeboten.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die A96 (München–Lindau) erreicht man die Metropolregion München wie auch den Bodensee in unter einer Stunde. Der Bahnhof Mindelheim ist Teil der Bahnstrecke München–Zürich und bietet regelmäßige Verbindungen. Auch die nächstgelegenen Flughäfen in Memmingen und München sind schnell erreichbar.

Damit eignet sich die Lage sowohl für Familien, die ein naturnahes und sicheres Wohnumfeld suchen, als auch für Pendler, die Wert auf eine schnelle Anbindung in Richtung München, Augsburg oder ins Allgäu legen.

Objektnummer: 25413029 - 87719 Mindelheim

## Sonstige Angaben

**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.

Objektnummer: 25413029 - 87719 Mindelheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

André Steidle

---

Roßmarkt 2, 87700 Memmingen  
Tel.: +49 8331 - 49 84 88 0  
E-Mail: [memmingen@von-poll.com](mailto:memmingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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