

Buttenwiesen / Frauenstetten

# Historischer Pfarrhof – Ein repräsentatives Anwesen mit Geschichte und außergewöhnlichem Charme

*Property ID: 26348016*



**PURCHASE PRICE: 850.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 270 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.380 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26348016 - 86647 Bittenwiesen / Frauenstetten**

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

**Property ID: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten**

## At a glance

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Property ID          | 26348016               |
| Living Space         | ca. 270 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Half-hipped roof       |
| Rooms                | 9                      |
| Bedrooms             | 5                      |
| Bathrooms            | 2                      |
| Year of construction | 1820                   |
| Type of parking      | 2 x Garage             |

|                                  |                                                                                    |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                   | 850.000 EUR                                                                        |
| House                            | Single-family house /<br>Detached house                                            |
| Commission                       | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisation /<br>Refurbishment | 2020                                                                               |
| Condition of property            | Well-maintained                                                                    |
| Construction method              | Solid                                                                              |
| Equipment                        | Guest WC, Garden /<br>shared use, Built-in<br>kitchen                              |

**Property ID: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten**

## Energy Data

Type of heating **Central heating**

Energy Certificate **Legally not required**



Property ID: 26348016 - 86647 Bittenwiesen / Frauenstetten

## The property





**Property ID: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten**

## The property





**Property ID: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten**

## The property





**Property ID: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten**

## The property





Property ID: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

## The property



A laptop and a smartphone displaying the Von Poll Immobilien website. The laptop screen shows a search results page with a table of properties. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.'.

**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)

Property ID: 26348016 - 86647 Bittenwiesen / Frauenstetten

## The property





Property ID: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

## The property



Property ID: 26348016 - 86647 Bittenwiesen / Frauenstetten

## The property





Property ID: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

## The property





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

## The property





Property ID: 26348016 - 86647 Bittenwiesen / Frauenstetten

## The property



Property ID: 26348016 - 86647 Bittenwiesen / Frauenstetten

## The property





Property ID: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

## The property



Property ID: 26348016 - 86647 Bittenwiesen / Frauenstetten

## The property





Property ID: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer  
Immobilie an.

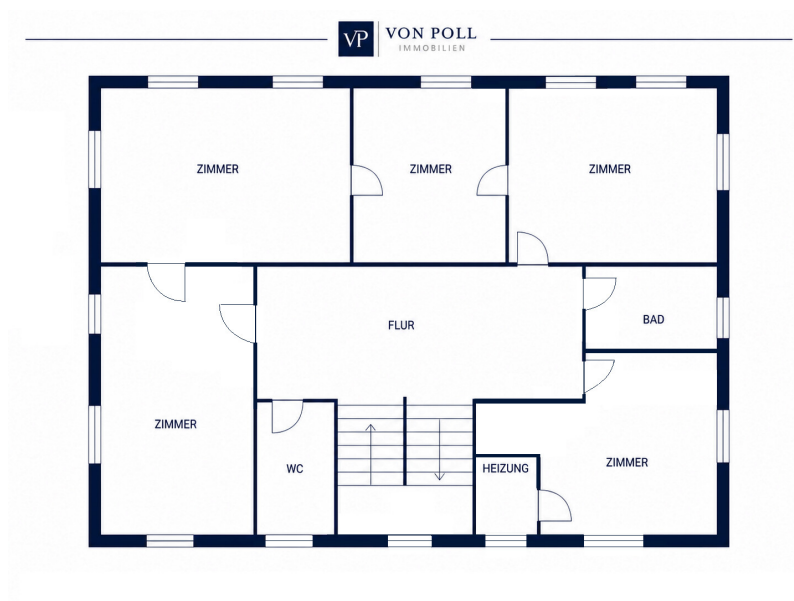
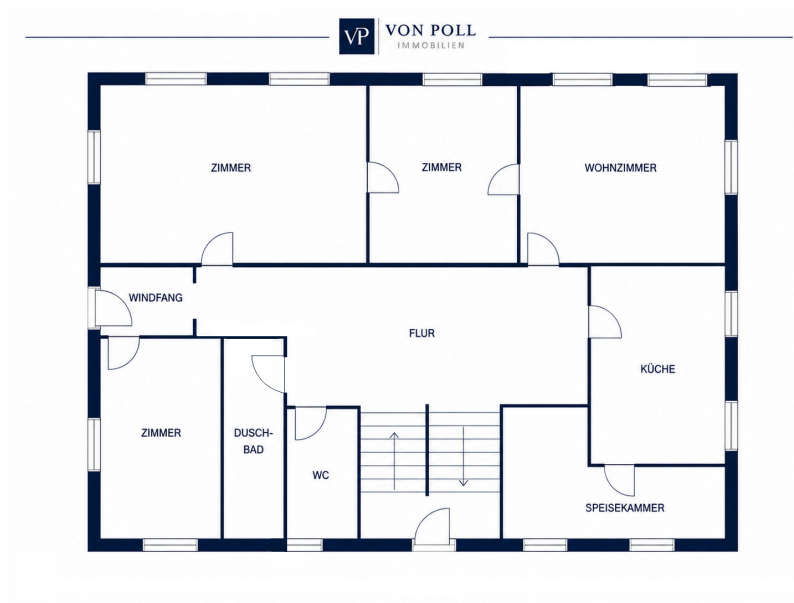
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 09071 / 72 96 680

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

Property ID: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



**Property ID: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten**

## A first impression

Mit beeindruckender Präsenz, historischer Ausstrahlung und einer gelungenen Verbindung aus authentischer Bausubstanz und zeitgemäßem Wohnkomfort präsentiert sich dieser ehemalige Pfarrhof als außergewöhnliche Rarität. Das repräsentative Anwesen vereint den Charme vergangener Epochen mit einer Großzügigkeit, die heute nur noch selten zu finden ist.

Auf einer Wohnfläche von ca. 270 m<sup>2</sup> und einem liebevoll angelegten Grundstück von ca. 1.380 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein Wohnensemble, das historische Architektur, stilvolle Details und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in besonderer Weise miteinander verbindet.

Bereits beim Betreten des Hauses entfaltet sich die besondere Atmosphäre dieser Immobilie. Hohe Decken, großzügig geschnittene Räume und zahlreiche originale Ausstattungsdetails verleihen dem Anwesen eine unverwechselbare Eleganz. Originale Solnhofener Natursteinplatten und historische Holzdielen erzählen von der Geschichte des Hauses und prägen gemeinsam mit dem stilvollen Ofen im Eingangsbereich das besondere Wohngefühl.

Insgesamt stehen neun überwiegend großzügige Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – vom exklusiven Familiensitz über die Verbindung von Wohnen und Arbeiten bis hin zum repräsentativen Domizil für anspruchsvolle Individualisten. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen ein außergewöhnliches Wohnambiente und bieten viel Raum für persönliche Gestaltung.

Das Erdgeschoss verfügt über ein im Jahr 2019 hochwertig modernisiertes Duschbad mit bodengleicher, barrierearmer Dusche sowie ein separates WC.

Im Obergeschoss ergänzen ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC den durchdachten Grundriss und bieten hohen Wohnkomfort auch für größere Familien oder Gäste.

Ein besonderes Potenzial bietet das großzügige Dachgeschoss, das sich für einen weiteren Ausbau hervorragend eignet und zusätzliche Wohn- oder Arbeitsflächen schaffen kann. Eine stilvolle Holzterasse führt bereits dahin.

Auch die in den vergangenen Jahren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand der Immobilie. Im Jahr 2020 wurden sämtliche Fenster einschließlich der Fensterläden erneuert sowie die Fassade fachgerecht gestrichen. Das markante Walmdach fügt sich harmonisch in das historische

Erscheinungsbild ein und verleiht dem Anwesen seine unverwechselbare Silhouette.

Der Garten bildet eine grüne Oase der Ruhe und Privatsphäre. Eingewachsene Strukturen, gepflegte Freiflächen, ein Brunnen und ein harmonisches Gesamtbild schaffen einen Ort zum Entspannen und Genießen. Eine großzügige Doppelgarage rundet dieses außergewöhnliche Angebot komfortabel ab.

Dieser historische ehemalige Pfarrhof ist weit mehr als eine Immobilie – er ist ein Zuhause mit Geschichte, Persönlichkeit und zeitloser Ausstrahlung. Ein Anwesen für Menschen, die Authentizität, Großzügigkeit und architektonische Qualität zu schätzen wissen.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 - 72 96 68 0 oder Ihren Besuch bei uns im Shop in der Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 in Dillingen.



**Property ID: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten**

## Details of amenities

Dieses Anwesen ist weit mehr als nur ein Haus – es ist ein Lebensgefühl. Ein Ort, der inspiriert, Geborgenheit schenkt und Raum für Träume lässt. Hier verbinden sich Natur, Architektur und Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

- Denkmalgeschützter ehemaliger Pfarrhof
- Originale Dielenböden
- Original Solnhofner Platten
- Originaltüren
- Walmdach
- Gewölbekeller teilunterkellert
- Holzofen im Flur EG
- Duschbad im EG mit bodengleicher Dusche (behindertengerecht) mit separatem WC
- Wannenbad im OG mit separatem WC
- Dämmung oberste Geschossdecke
- Ausbaupotenzial Dachgeschoss
- Brunnen

**Property ID: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten**

## All about the location

Der ehemalige Pfarrhof befindet sich in Frauenstetten, einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Buttenwiesen im schwäbischen Landkreis Dillingen an der Donau. Der historisch gewachsene Ort mit seinem ländlichen Charakter bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Frauenstetten liegt idyllisch im Zusamtal und ist von einer reizvollen Kulturlandschaft mit Wiesen, Feldern und Rad- sowie Wanderwegen umgeben.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen, befinden sich im nahe gelegenen Buttenwiesen sowie in den benachbarten Städten Wertingen, Dillingen an der Donau und Donauwörth. Familien profitieren von einem guten Bildungs- und Betreuungsangebot sowie einer gewachsenen Infrastruktur.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind die Städte Augsburg, Donauwörth, Dillingen an der Donau und Günzburg in kurzer Zeit erreichbar. Über die Bundesstraßen B16 und B2 sowie die nahe gelegenen Autobahnen bestehen hervorragende Verbindungen in die Wirtschaftsregionen Augsburg, Ulm und München. Donauwörth als bedeutender Bahnknotenpunkt bietet zudem attraktive Bahnverbindungen in alle Richtungen.

Die Kombination aus historischer Dorfstruktur, naturnahem Wohnen und einer zugleich guten infrastrukturellen Anbindung macht Frauenstetten zu einem besonders attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufspendler und alle, die Ruhe, Lebensqualität und ein authentisches Wohnumfeld zu schätzen wissen.



**Property ID: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten**

## Other information

### **IHRE ANFRAGE:**

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Matthias Hippe**

---

**Kardinal-von-Waldburg-Straße 56, 89407 Dillingen an der Donau**

**Tel.: +49 9071 - 72 96 680**

**E-Mail: [dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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