

Buttenwiesen / Frauenstetten

Historischer Pfarrhof – Ein repräsentatives Anwesen mit Geschichte und außergewöhnlichem Charme

CODE DU BIEN: 26348016



PRIX D'ACHAT: 850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 270 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.380 m²

CODE DU BIEN: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26348016
Surface habitable	ca. 270 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	9
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1820
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	850.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Informations énergétiques

Type de chauffage Chauffage centralisé

Certification énergétique Legally not required

CODE DU BIEN: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

La propriété





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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

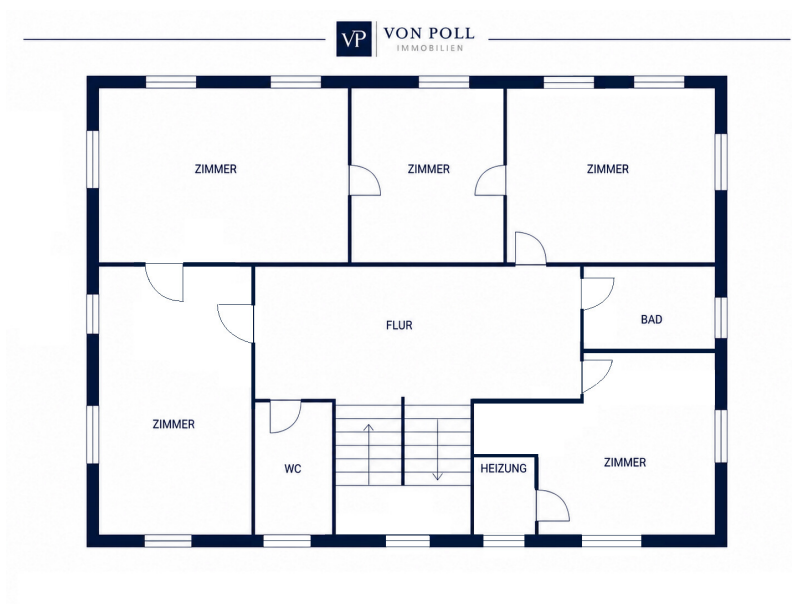
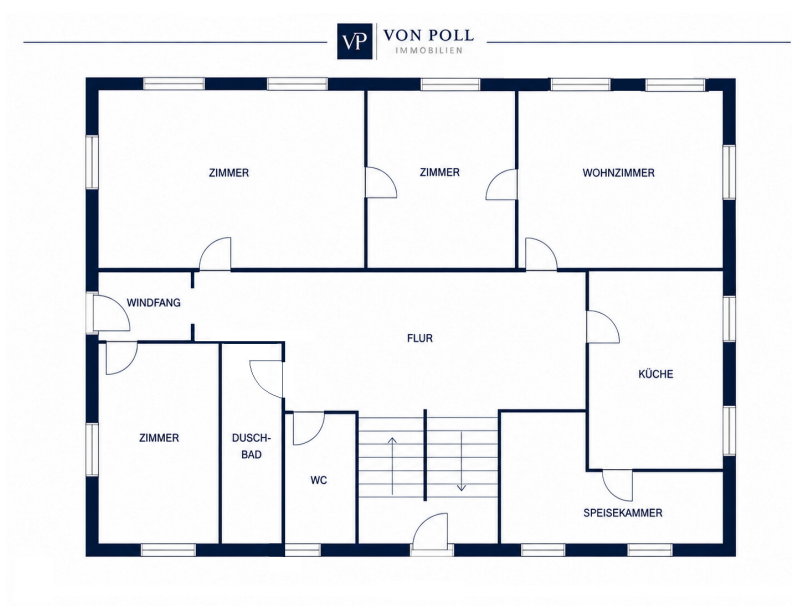
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 09071 / 72 96 680

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Une première 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 m² und einem liebevoll angelegten Grundstück von ca. 1.380 m² 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 Holzterrasse 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.

CODE DU BIEN: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Hippe

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

Tel.: +49 9071 - 72 96 680

E-Mail: dillingen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com