Buttenwiesen / Frauenstetten

Historischer Pfarrhof – Ein repräsentatives Anwesen mit Geschichte und außergewöhnlichem Charme

Objektnummer: 26348016



KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1380 m²

Objektnummer: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

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

Objektnummer: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Auf einen Blick

Objektnummer	26348016
Wohnfläche	ca. 270 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1820
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	850.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Ein erster Eindruck

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 Holztreppe 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.

Objektnummer: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26348016 - 86647 Buttenwiesen / Frauenstetten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Hippe

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56, 89407 Dillingen an der Donau
Tel.: +49 9071 - 72 96 680
E-Mail: dillingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com