

Mindelheim

# Tradition trifft Moderne – Denkmalgeschützter Pfarrhof nahe Mindelheim

Objektnummer: 25 413 029



KAUFPREIS: 1.190.000 €    WOHNFLÄCHE: ca. 327 m<sup>2</sup>    ANZAHL ZIMMER: 7    GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: ca. 1.713 m<sup>2</sup>

25 413 029 - Salzstraße 7 · 87719 Mindelheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Aufteilung
- Ausstattung Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner
- Kooperationen
- AGB

25 413 029 - Salzstraße 7 · 87719 Mindelheim

## Auf einen Blick

Objekttyp	Einfamilienhaus	Bauweise	massiv
Anzahl Zimmer	7	Dachform	Satteldach
Anzahl Schlafzimmer	5	Gartennutzung	Ja
Anzahl Badezimmer	3	Sauna	Ja
Wohnfläche	ca. 327 m <sup>2</sup>	Unterkellert	Teilweise
Grundstücksfläche	ca. 1.713 m <sup>2</sup>	Küche	Einbauküche
Nutzfläche	ca. 293 m <sup>2</sup>	Ausstattungsqualität	Gehoben
Fenster	Doppelverglasung (Holz)	Stellplätze	3 Freiplätze 2 Garagen
Befeuerung	Pellet	Kaufpreis	1.190.000 €
Boden	Natursteinböden, Dielen	Außenprovision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung		
Gesamtanzahl Etagen	3		

25 413 029 - Salzstraße 7 · 87719 Mindelheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Baujahr	1712	Sanierung	Vollumfängliche
Zustand	saniert		Sanierung und
			Modernisierung
		Energieausweis	es besteht keine
			Pflicht

Hier geht's zu unserem Online-Immobilienangebot.



25 413 029 - Salzstraße 7 · 87719 Mindelheim

## Die Immobilie



Südwestansicht



Südansicht

25 413 029 - Salzstraße 7 · 87719 Mindelheim

## Die Immobilie



Südansicht



Freisitz

25 413 029 - Salzstraße 7 · 87719 Mindelheim

## Die Immobilie



Gartenansicht



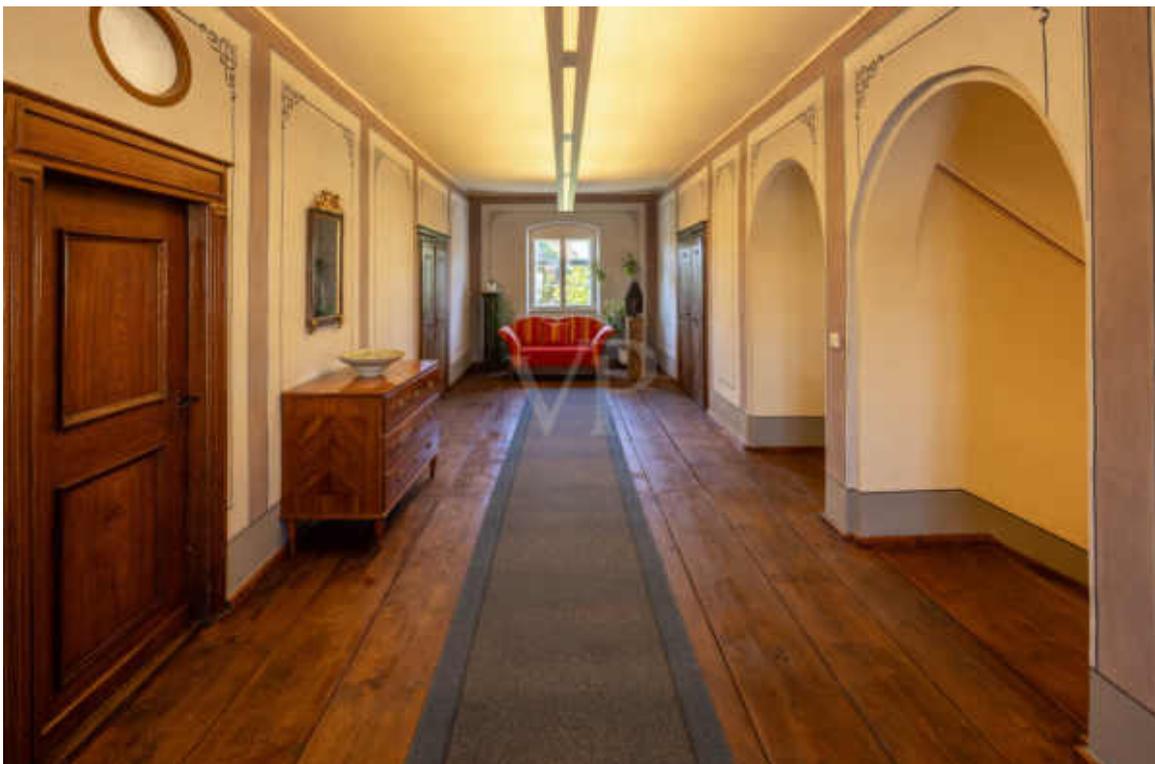
Küche

25 413 029 - Salzstraße 7 · 87719 Mindelheim

## Die Immobilie



Essbereich



Flur OG

25 413 029 - Salzstraße 7 · 87719 Mindelheim

## Die Immobilie



Auf-und Abgang



Wohnzimmer

25 413 029 - Salzstraße 7 · 87719 Mindelheim

## Die Immobilie



Tageslichtbad



Schlafzimmer 1

25 413 029 - Salzstraße 7 · 87719 Mindelheim

## Die Immobilie



Schlafzimmer 2



Büro

25 413 029 - Salzstraße 7 · 87719 Mindelheim

## Die Immobilie



Flurbereich 2.OG



Schlafzimmer 3

25 413 029 - Salzstraße 7 · 87719 Mindelheim

## Die Immobilie



Schlafzimmer 3



Sauna & Wellnessbereich

25 413 029 - Salzstraße 7 · 87719 Mindelheim

## Die Immobilie



Sauna & Wellnessbereich



Pfarrstadel

25 413 029 - Salzstraße 7 · 87719 Mindelheim

## Die Immobilie



Diele EG



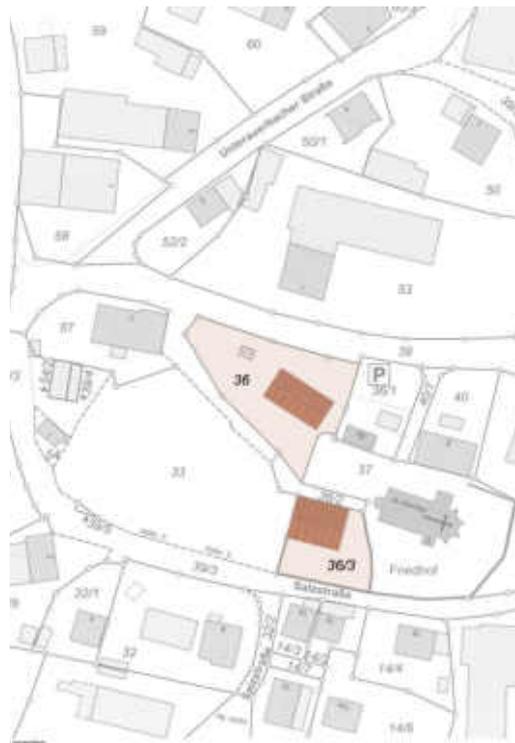
Flurbereich OG

25 413 029 - Salzstraße 7 · 87719 Mindelheim

## Die Immobilie



Drohnenansicht



Lageplan (ALT)

25 413 029 - Salzstraße 7 · 87719 Mindelheim

## Die Immobilie



Grundriss DG

DG PH



Grundriss OG

OG PH

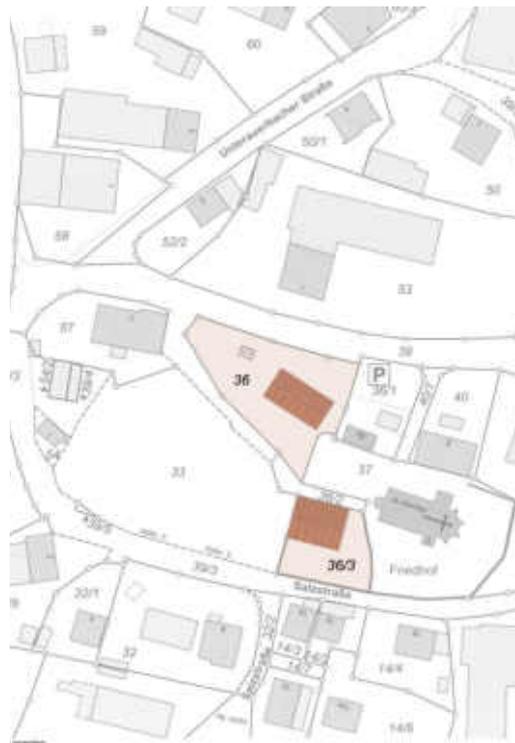
25 413 029 - Salzstraße 7 · 87719 Mindelheim

## Die Immobilie



Grundriss EG

EG PH



Lageplan (ALT)

25 413 029 - Salzstraße 7 · 87719 Mindelheim

## Die Immobilie



Grundriss DG

DG PH



Grundriss OG

OG PH

25 413 029 - Salzstraße 7 · 87719 Mindelheim

## Die Immobilie



Grundriss EG

EG PH

25 413 029 - Salzstraße 7 · 87719 Mindelheim

## Grundrisse



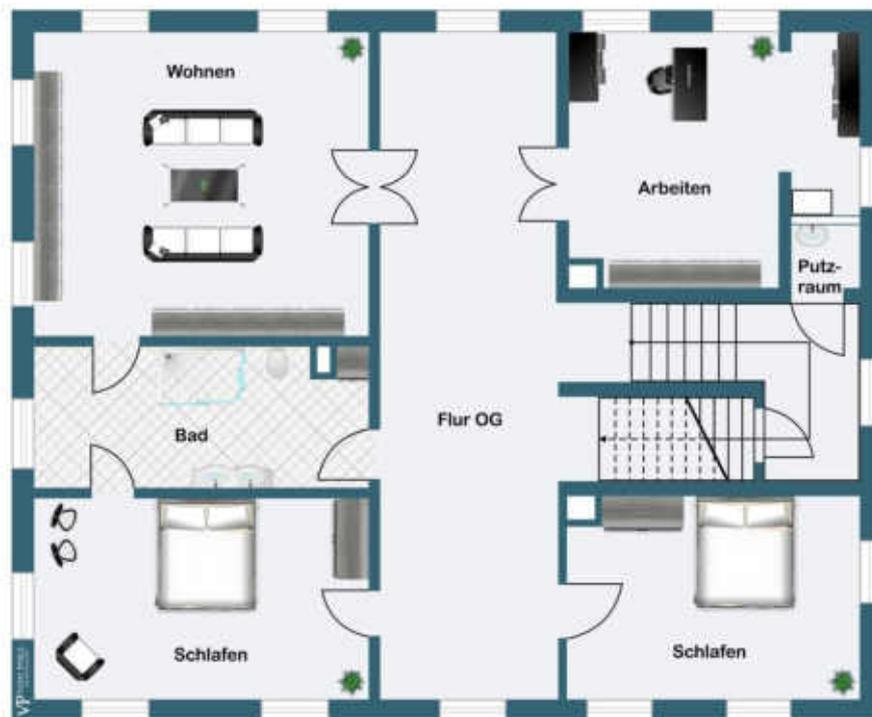
Erdgeschoss

EG

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

25 413 029 - Salzstraße 7 · 87719 Mindelheim

## Grundrisse



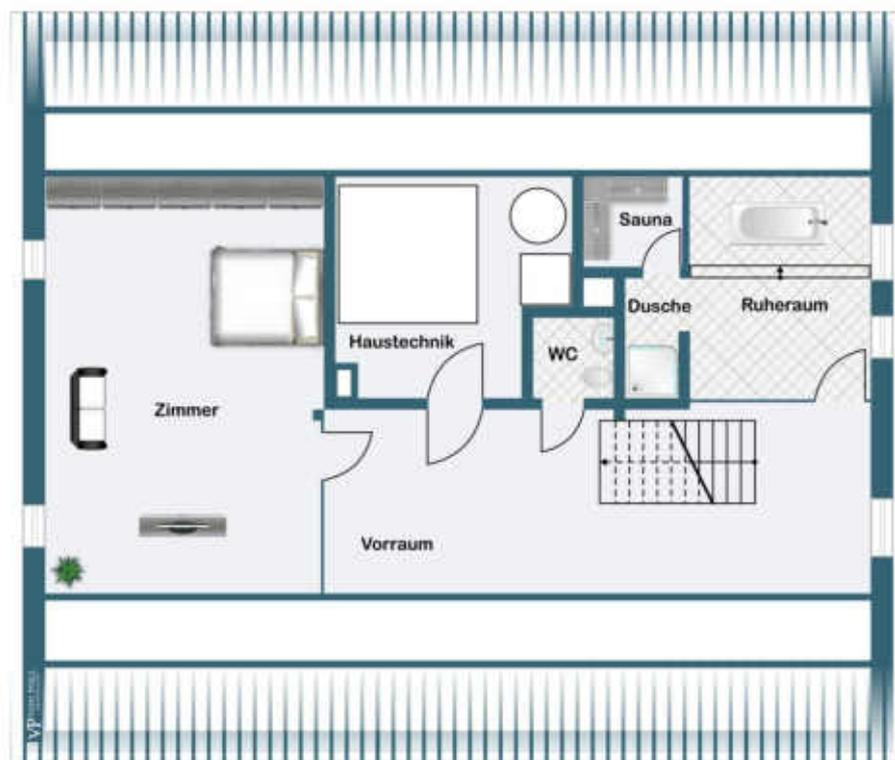
Obergeschoss

1. OG

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

25 413 029 - Salzstraße 7 · 87719 Mindelheim

## Grundrisse



Dachgeschoss

2. OG

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

25 413 029 - Salzstraße 7 · 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.

25 413 029 - Salzstraße 7 · 87719 Mindelheim

## Ein erster Eindruck

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

25 413 029 - Salzstraße 7 · 87719 Mindelheim

## Aufteilung

Erdgeschoss:

- \* Diele
- \* Küche
- \* Esszimmer
- \* Zimmer mit Tageslichtbad
- \* Waschküche
- \* Garderobe

1. Obergeschoss:

- \* Diele
- \* Zwei Schlafzimmer
- \* Tageslichtbad mit Dusche
- \* Wohnzimmer
- \* Büro/Bibliothek

2. Obergeschoss / Dachgeschoss (2. OG):

- \* Diele
- \* Schlafzimmer
- \* Wellnessbereich mit Sauna, Wanne & Dusche

3.OG:

- \* Ausbau möglich

Zusätzlicher Pfarrstadel:

- \* Garage
- \* Werkstatt
- \* div. Räumlichkeiten

25 413 029 - Salzstraße 7 · 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.

25 413 029 - Salzstraße 7 · 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.

# Hinweise

## FINANZIERUNG

Über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE bieten wir Ihnen maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten sowie ausgesuchte Versicherungsdienstleistungen an. Vereinbaren Sie am besten noch heute einen unverbindlichen Termin für Ihren persönlichen Finanzierungs-Check mit VON POLL FINANCE und schaffen Sie sich einen Beratungsvorsprung auf dem Weg zu Ihrer Immobilie. Profitieren Sie dabei von der VON POLL FINANCE Zertifizierung, Top-Konditionen und einer umfassenden Beratung nach DIN 77230. Mehr Informationen auch unter [www.von-poll-finance.de](http://www.von-poll-finance.de).

## MAKLERCOURTAGE

Die Höhe der vom Käufer zu entrichtenden Provision beträgt bei Abschluss des Kaufvertrages: Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises  
Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages. Die von Poll Immobilien GmbH hat mit dem Verkäufer in gleicher Angelegenheit ebenfalls eine Maklerprovision in vorgenannter Höhe vereinbart.

## HINWEIS

Sämtliche Informationen einschließlich des Objektnachweises der von Poll Immobilien GmbH sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist ausdrücklich untersagt, die Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung der von Poll Immobilien GmbH an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen, und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, der von Poll Immobilien GmbH die vertraglich vereinbarte Maklerprovision zu entrichten. Die von Poll Immobilien GmbH weist darauf hin, dass die von ihr weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/Vermieter stammen und von der von Poll Immobilien GmbH nicht auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Die von Poll Immobilien GmbH leitet diese Informationen hier nur an den Käufer/Mieter weiter und übernimmt für deren Richtigkeit keine Haftung.

25 413 029 - Salzstraße 7 · 87719 Mindelheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:



Tobias Zinsmeister  
Immobilienmakler (IHK)  
Selbstständiger Immobilienberater

Roßmarkt 2, 87700 Memmingen  
Tel.: +49 8331 - 49 84 88 0  
Mobil: +49 176 - 70 62 73 30  
E-Mail: [tobias.zinsmeister@von-poll.com](mailto:tobias.zinsmeister@von-poll.com)

*In freier Handelsvertretung für die von Poll Immobilien GmbH  
Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH  
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)*

25 413 029 - Salzstraße 7 · 87719 Mindelheim

## Noch nicht die passende Immobilie gefunden? Dann jetzt Suchauftrag anlegen.

Sie sind an vergleichbaren oder anderen Immobilien interessiert? Mit Ihrem individuellen Suchprofil finden Sie noch schneller die Immobilie, die bestmöglich zu Ihren Vorstellungen hinsichtlich Lage und Ausstattung passt.



**JETZT SUCHPROFIL ANLEGEN**

<https://vonpoll.io/Suchprofil>



## Sie profitieren von unseren Kooperationen

Als Partnerunternehmen von Leading Real Estate Companies of the World® kann VON POLL IMMOBILIEN seinen Kunden somit nicht nur weltweite Kontakte, sondern auch einen großen internationalen Interessentenkreis sowie Zugang zu attraktiven Premiumimmobilien an Topstandorten bieten.



VON POLL IMMOBILIEN ist exklusiver Partner des traditionsreichen Kunstauktionshauses mit einer über 300-jährigen Geschichte.

**DOROTHEUM**  
SEIT 1707

Luxury Portfolio International® ist die Premiumsparte von LeadingRE®. Hier werden außergewöhnliche und exklusive Immobilien einem exklusiven Kundenkreis präsentiert.

**LUXURY PORTFOLIO**  
INTERNATIONAL®

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

## § 1 GELTUNGSBEREICH

Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen („AGB“) gelten für alle Maklerverträge, die zwischen der von Poll Immobilien GmbH, Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main („von Poll Immobilien GmbH“ oder „wir“), und ihren Kunden geschlossen werden. Kunden können sowohl Verbraucher als auch Unternehmer sein. Sofern bei der Bezeichnung die männliche Form verwendet wird, erfolgt dies lediglich aus Gründen der besseren Lesbarkeit. Sämtliche Bezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

## § 2 PROVISIONSRECHNUNG

Im Falle eines provisionsauslösenden Hauptvertragsschlusses erhält der Kunde ausschließlich von der von Poll Immobilien GmbH, Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main, eine Provisionsrechnung und kann schuldbefreiend nur an erstere leisten. Die von Poll Immobilien GmbH behält sich das Recht vor, die Provisionsrechnung ausschließlich auf elektronischem Wege an ihre Kunden zu übermitteln, es sei denn, die Kunden wünschen etwas anderes. Die Bankverbindungen der von Poll Immobilien GmbH lauten wie folgt: Frankfurter Sparkasse, IBAN: DE18 5005 0201 0200 1112 05, BIC: HELADEF1822; Nassauische Sparkasse, IBAN: DE93 5105 0015 0159 0152 54, BIC: NASSDE55XXX; Commerzbank, IBAN: DE21 5004 0000 0700 8303 00, BIC: COBADEFFXXX; Deutsche Bank, IBAN: DE09 5007 0024 0013 4510 00, BIC: DEUTDE33HAN; Mainzer Volksbank, IBAN: DE19 5519 0000 0871 4090 66, BIC: MVBMD55XXX; Hamburg Commercial Bank AG, IBAN: DE16 2105 0000 1001 4386 27, BIC: HSHNDE33HAN. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

## § 3 VERTRAULICHKEIT

Alle durch uns erteilten Informationen und Unterlagen sind ausschließlich für unsere Kunden bestimmt und dürfen von diesen nur mit unserer vorherigen Zustimmung weitergegeben werden. Bei schuldhaften Verstößen des Kunden haftet dieser auf Schadensersatz.

## § 4 HAFTUNG

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom

anderen Teil (z. B. Verkäufer bzw. Vermieter) stammen. Eine Gewährleistung oder Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit hin zu überprüfen. Bei jeder leicht fahrlässigen Schadensverursachung haftet die von Poll Immobilien GmbH nur im Falle der Verletzung einer Vertragspflicht, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf die der Kunde vertrauen darf, sowie begrenzt auf den vertragstypischen und vorhersehbaren Schaden. Dies gilt weder bei Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit noch in Fällen zwingender Haftung, insbesondere nicht im Fall der Übernahme einer Garantie.

## § 5 VERBRAUCHERHINWEISE ZUR STREITBEILEGUNG

Hinweis zur Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit. Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren teilzunehmen. Wir nehmen auch nicht am Verfahren zur alternativen Streitbeilegung in Verbrauchersachen gemäß § 36 VSBG teil.

## § 6 GERICHTSSTAND / ANWENDBARES RECHT

Handelt es sich auch bei unserem Kunden um einen Kaufmann im Sinne des HGB, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist ausschließlicher Gerichtsstand Frankfurt am Main. Es findet deutsches Recht Anwendung. Diese Rechtswahl gilt bei Verbrauchern nur insoweit, als nicht der durch zwingende Bestimmungen des Rechts des EU-Staates oder der Schweiz, in dem bzw. der Verbraucher seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, gewährte Schutz entzogen wird.

## § 7 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.