

„Sanierungsbedürftiges Naturjuwel – 1.800 m² Freiraum für Familien- und Tierliebhaber!“



Allgemein:

Objektnr. extern:	EMH7038	Stand vom:	06.08.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1950
Ort:	86647 Buttenwiesen	Verfügbar ab:	ab sofort
Wohnfläche:	180,00 m²	Nutzfläche:	100,00 m²
Grundstücksfläche:	1.790,00 m²	Anzahl Zimmer:	6,0
Anzahl Schlafzimmer:	4,0	Anzahl Badezimmer:	2,0
Anzahl Stellplätze:	2,0	Zustand:	Teil/Vollrenovierungsbedürftig

Preise:

Kaufpreis:	179.000,00 €	Provisionspflichtig:	ja
Provision: Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.			

Energiepass:

Wertklasse:	H	Befuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	Gas		

Ansprechpartner:

Firma:	EM Hartmann Immobilien	Name:	Elisabeth M. Hartmann
Position:	Franchisenehmer, Sachverständige für	Straße:	Ulmer Str. 31
Ort:	Immobilienbewertung 80600 Paffenhofen	www:	https://www.kensington-donauries.com

Infrastruktur:

Autobahn A:	20 km	Fernbahnhof in :	1 km
-------------	-------	------------------	------

Objektbeschreibung:

Dieses idyllisch gelegene Wohnhaus am ruhigen Ortsrand von Buttenwiesen präsentiert sich als charmantes Refugium mitten in einer traumhaften Naturlandschaft. Gesäumt von altem Baumbestand, als eigenes romantisches kleines Wäldchen verleihen diesem Anwesen eine unvergleichliche Atmosphäre der Ruhe und Erholung.

Das im Jahr 1953 erbaute und 1988 teilsanierte Haus besticht durch seine robuste Bausubstanz und eine ansprechende, zeitlose Architektur. Trotz des teilweisen Leerstands vermittelt es ein behagliches Gefühl von Wärme und Stabilität, das darauf wartet, neu belebt zu werden.

Dank zweier separater Eingänge eignet sich die Immobilie ideal für Mehrgenerationenwohnen, zur Vermietung oder für individuelle Wohn- und Nutzungskonzepte. Im großzügigen Hochparterre erwarten Sie vier geräumige Zimmer, ein freundliches Tageslichtbad sowie ein zusätzliches Gäste-WC.

Das weitläufige Grundstück bietet viel Raum zur freien Gestaltung: Ein großer Garten, der gemütliche Wintergarten sowie eine optionale Terrasse laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Zwei praktische Garagen sorgen für zusätzlichen Komfort und ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und Stauraumbedarf. Tierliebhaber profitieren von einem bereits vorhandenen Nebengebäude, welches perfekt für Kleintierhaltung wie Hühner oder Kaninchen geeignet ist und unmittelbar genutzt werden kann.

Obwohl das letzte Hochwasser sichtbare Spuren hinterlassen hat und das Haus aktuell renovierungsbedürftig ist, bietet genau dieser Zustand eine einmalige Gelegenheit: Hier können Sie Ihren Wohnraum individuell verwirklichen und das Anwesen ganz nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen gestalten. Besonders für handwerklich geschickte Interessenten oder kreative Visionäre stellt dieses Objekt eine großartige Chance dar, das volle Potenzial zu entfalten und echten Mehrwert zu schaffen.

Die derzeit noch im Dachgeschoss wohnhafte Mieterin sucht bereits eine kleinere Unterkunft, wodurch flexible Übergaberegelungen problemlos möglich sind.

Aus persönlichen Gründen wird die Immobilie ausschließlich als Secret Sale angeboten und erst preisgegeben, sobald uns eine grundsätzliche Finanzierungsbestätigung vorliegt. Wir bedanken uns für Ihr Verständnis.

Nutzen Sie diese besondere Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihre Wohnträume! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und begleiten Sie gerne bei der Entdeckung dieser außergewöhnlichen Immobilie.

Elisabeth M. Hartmann Mobil: 0172 82 42 997

Lage:

Diese Immobilie als Naturidyll, finden Sie in Buttenwiesen in Landkreis Dillingen a. d. Donau.

Die Verwaltungsgemeinschaft Buttenwiesen liegt zwischen den Städten Dillingen a. d. Donau, Wertingen und Donauwörth. Augsburg erreichen Sie über die B2 in ca. 45 Minuten, ob Sie zur Stadt selbst wollen, oder zur

nähergelegenen Autobahn A8 München-Stuttgart.

Die Infrastruktur in Buttenwiesen und Wertingen, bietet Ihnen alles "Rund ums Leben": jegliche Schulen incl. Montessorie, Ärzte: für Haut, Zähne, allg. Medizin, Heilpraktiker, Kinderärzte, Physio und die Wertinger Kreisklinik, Restaurants verschiedener Nationalitäten, etc.; Sie suchen ein neues Tätigkeitsfeld? In Buttenwiesen selbst sind einige große Firmen angesiedelt, bei denen Sie sicher Ihre Chancen nutzen können, siehe auch www.buttenwiesen.de/de/wirtschaft-infrastruktur/firmenverzeichnis.

Nicht zu vergessen: Buttenwiesen und das Umland machen jede Menge Freizeitaktivitäten möglich. Hier ein kleiner Ausschnitt: - Pferdesport - Fußballvereine - Gymnastik - Schwimmen, Baggerseen, Freizeit und Hallenbäder -Tennisverein - Brotbackfreunde - Nordic Walking - Spielplätze für Ihre Kinder und ein Skaterplatz für jedes Alter.

... die Gemeinde Buttenwiesen freut sich auf Interessierte, schauen Sie gerne mal auf deren Homepage nach: www.buttenwiesen.de

Möchten Sie optimale Bedingungen für sich und Ihre Familie, ob beruflich oder privat, nutzen - freue ich mich über Ihren Anruf: 0172 82 42 997 Elisabeth M. Hartmann

Ausstattung:

Innenbereich:

- ca. 3 Zimmer
- Tageslichtbad + Gäste-WC
- Küche mit Essbereich
- Technikraum

Außenbereich:

- 2 separate Eingänge
- 2 Garagen erbaut ca. 1973
- Nebengebäude
- Wintergarten mit möglicher Terrassenerweiterung (sanierungsbedürftig)
- Garten
- Malerischer Ausblick ins Grüne
- Holz Lege & kleinere Scheunen – ideal für Hobby oder Lager
- Eingewachsenes Grundstück mit viel Grün, Natur und Privatsphäre
- Haustiere sind willkommen: ob Hühner, Hund oder Katze und Pferd – hier ist Platz für alle.

Sonstiges:

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Gebäude; sie stellt eine persönliche Leinwand dar, auf der Sie Ihr Traumhaus

gestalten können.

„Sanierungsbedürftiges Naturjuwel – 1.800 m² Freiraum für Familien- und Tierliebhaber!“

Ja, diese Immobilie braucht viel Zuwendung und Arbeit – doch genau darin liegt ihre größte Stärke: Mit knapp 1.800 m² Freiraum und Natur als einziger Nachbarschaft wartet hier eine einmalige Gelegenheit auf visionäre Menschen. Perfekt geeignet für große Familien, Naturliebhaber oder alle, die ihren vierbeinigen Freunden ein ganz besonderes Zuhause schenken möchten. Packen Sie es an – hier ist alles möglich!

Bilder

Beispiel Vorher-Naher



So hübsch könnte es dort werden!



Lust es anzupacken?









