



# Exposé

Gasthof

86633 Neuburg a. d. Donau



© BLfD

Ansprechpartner:  
Franz-Xaver Benzinger,  
Sparkasse Neuburg-Rain

Telefon: +49 8431 505 - 171  
E-Mail: [franz-xaver.benzinger@spk-nd-rain.de](mailto:franz-xaver.benzinger@spk-nd-rain.de)

## Rundum g'mütlich - im Gasthof „Aßmann - Kreil“ ist man einfach dahoam!



Kaufpreis: **auf Anfrage**

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 900 m<sup>2</sup>

Etagen: 2

Baujahr: 18. / 19. Jahrhundert

Grundstücksfläche: ca. 678 m<sup>2</sup>

### Urgemütliche Traditionswirtschaft

A richtig bayerische Traditionswirtschaft! Eine der Letzten ihrer Art in Neuburg a. d. Donau! A gemütliches Wirtshaus in bester Innenstadtlage! Ein beeindruckender Bau mit beachtlichem Potential! Einfach die Gastronomie weiterführen oder eine Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung neu etablieren, beim „Aßmann - Kreil“ in Neuburg a. d. Donau ist alles möglich.

<b>Das Baudenkmal</b>	Gasthof  Zustand: Altbau, renovierungsbedürftig  Teilweise unterkellert  Dachboden  Böden: Holzdielen, Fliesenboden  Holzfenster  Gastro-Küche  Frei
<b>Energie / Versorgung</b>	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig  Haustyp: Massivhaus  Energieträger: Öl  Zentralheizung
<b>Förderung</b>	Denkmalschutz-Afa  Sanierungs-Afa  Kapitalanlage
<b>Käuferprovision</b>	3,57 % inkl. MwSt.

## Historischer Vorzeigebau

Erleben Sie einen der ältesten Gasthöfe der Stadt mit all seinen historischen Facetten! Vormalig trug der Gasthof den Namen „Goldener Hirsch“, nach dem heute noch die Hirschenstraße benannt ist. Urkundlich bereits im 18. Jahrhundert erwähnt, bestand das Anwesen wohl ursprünglich aus zwei Häusern. Wahrscheinlich links der Gasthof und rechts der Pferdestall. Im 19. Jahrhundert wurde das Gebäude dann zum heutigen Komplex vereint, wobei die rundbogige Durchfahrt die Trennung zwischen den beiden Gebäuden markierte. Hinzu kommen zwei Anbauten aus jüngerer Zeit, die den Bau auf asymmetrischen Grundriss perfekt machen.

Wie eh und je zieht der langgestreckte, zweigeschossige Massivbau mit reich stuckierter Fassade in Frührenaissanceformen alle Blicke auf sich. Im Inneren eröffnet sich eine Wohn-/ Nutzfläche von ca. 900 m<sup>2</sup>, verteilt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Zur Linken der Eingangstür treffen Sie auf den Gastraum (für ca. 60 Personen), gefolgt von einem Nebenzimmer (für ca. 60 Personen), dem Büffet und der Küche. Zur Rechten gelangen Sie in ein Ladenlokal, das – wie das Wirtshausschild zeigt – vormals als Metzgerei genutzt wurde. Im Anschluss schließen sich weitere Nebenräume, Speisekammer und Sanitäranlagen an.

Über eine historische Wirtshaustreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier finden Sie im vorderen Teil des Gebäudes den ca. 250 m<sup>2</sup> großen Wirtshaussaal, der zum Teil in den Dachraum hineinragt. Dahinter liegt die ca. 100 m<sup>2</sup> große 5-Zimmer-Wohnung mit Bad.

Auf das Gasthaus folgt – zur Rechten des Durchgangstores – der ehemalige Pferdestall. Dieser besticht durch sein sechsjochiges Böhmisches Kappengewölbe, das auf zwei reich ornamentierten Renaissance-Säulen ruht, die wahrscheinlich aus dem Neuburger Residenzschloss stammen.

## **Herrliches Innenstadtgrundstück**

Der Gasthof „Aßmann - Kreil“ liegt auf einem ca. 678 m<sup>2</sup> großen Innenstadtgrundstück. Neben dem Gebäude finden Sie einen Hof, der als Gastterrasse für ca. 30 Personen genutzt werden kann.

## **Wohn-, Geschäfts- und Gasthaus mit Potential**

Läuten Sie die Zukunft des Gasthofs „Aßmann - Kreil“ ein! Mit einer denkmalgerechten Sanierung kann diese beginnen. Hierbei stehen Ihnen vielfältige Nutzungsalternativen offen. Die Weiterführung eines der letzten Traditionsgasthäuser in Neuburg a. d. Donau wäre wünschenswert. Auch eine Wiedereröffnung der Metzgerei bietet sich an. Zudem kann an eine erweiterte Gastronomienutzung in dem herausragenden Gewölbereich des ehemaligen Pferdestalls gedacht werden.

Auch eine anderweitige Gewerbenutzung – sei es in Form von Kanzlei-, Praxis- oder Büroräumen – in begehrter Innenstadtlage ist denkbar. Darüber hinaus ist eine komplette Umnutzung des Anwesens möglich. Das Gebäude kann in Zukunft in einzelne Wohneinheiten unterteilt werden (gemäß genehmigtem Bauvoranfragebescheid 8 Wohnungen), wobei die Gewölberäume im Erd- und der große Saal im Obergeschoss ihren ganz besonderen Reiz haben.

Was immer Sie planen, am Einzug moderner Wohnstandards muss es nicht fehlen. Die Haustechnik kann erneuert werden und auch den ehemaligen Pferdestall mit einschließen. Zudem können Sie auf Wunsch energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster bei Beibehaltung der gewölbten segmentbogigen Fensterstürze im ehemaligen Stallbereich etc.) durchführen.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des Baudenkmals dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und Fördermittel hoffen.

Die bereits genehmigte Bauvoranfrage dient Ihnen in Ihrer Planung als große Unterstützung.

## Lagebeschreibung

Die beliebte Traditionswirtschaft „Aßmann - Kreil“ finden Sie im Zentrum von Neuburg a. d. Donau. Das ca. 30.000 Einwohner zählende Neuburg besticht durch seine reizvolle Altstadt, die malerische Leopoldineninsel in der Donau, das herrschaftliche Stadtschloss und die Nähe zum Naturschutzgebiet Finkenstein. Dazu überzeugt Neuburg a. d. Donau durch eine gute Infrastruktur und seine Nähe zu den Städten Augsburg und Ingolstadt.

Alles, was das Leben angenehm macht, ist in Neuburg a. d. Donau anzutreffen. Die Stadt zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Kinderbetreuung mit Schulen jedes Bildungszweiges aus. Vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, eine hervorragende ärztliche Versorgung mit Fachärzten und Kliniken und ein ansprechendes Freizeit-, Erholungs- und Kulturangebot unterstreichen die hohe Lebensqualität.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Neuburg garantiert. Nur eine halbe Stunde Fahrzeit trennen Sie von Ingolstadt (ca. 23 km) und etwa 46 Minuten von Augsburg (ca. 50 km). Dank der Nähe zur A9 sind Sie nur ein Stunde von der Landeshauptstadt München (ca. 94 km) entfernt. Dazu haben Sie vom Bahnhof Neuburg eine ausgezeichnete Bahnanbindung, die Sie per agilis (Ingolstadt-Ulm) und ICE (Ingolstadt-München) in etwa einer Stunde nach München bringt.

## Förderung

Das Anwesen liegt in einem städtischen Sanierungsgebiet. Unbeschadet von Zuschüssen bei Instandsetzung (u. a. aus Städtebauförderungsprogramm und Denkmalpflegefördermitteln) können nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers dann Steuererleichterungen nach § 7h EStG in Anspruch genommen werden, d.h. Sanierungsausgaben können dann binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden. Steuerabschreibungen nach [§§ 7i, 10f, 11b EStG](#) bzw. nach [§ 10g EStG](#) wären dann allerdings ausgeschlossen.

## Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

Der erfolgreiche Verkauf des Anwesens sowie anderweitige Sachverhaltsänderungen sind dem BLfD unverzüglich mitzuteilen. Die Beschreibung des Denkmals (Objektexposé) wird dann auf entsprechenden Hinweis des Verkäufers entfernt werden. Schäden, die durch unterlassene oder fehlerhafte Informationen des Verkäufers entstehen, sind von diesem zu tragen.



© (BLfD) Der Gasthof „Aßmann-Kreil“ in Neuburg



© (BLfD) Mächtige Tordurchfahrt



© (BLfD) Imposanter Bau mit stuckierter Fassade



© (BLfD) Ansprechendes Wirtshaus mit Metzgerei



© (BLfD) Atemberaubendes Gewölbe