



Pfarrhof Ruppertszell

Das angebotene Haus ist ein ehemaliges Pfarrhaus, das ganze Anwesen ein ehemaliger Pfarrhof. Es wurde 1856 erbaut und bis 1949 auch als Pfarrhof verwendet.

Es besteht aus 2 Vollgeschossen, einem nicht ausgebauten Dachboden und einem kleinen Gewölbekeller. Die Symmetrie, die ausgewogenen Proportionen und die solide Bauweise machen das Haus zu einem besonderen Hingucker. Die an zwei Seiten angebrachten Wein-, Rosen-, und Birnenspaliere verleihen dem Haus ein opulentes Gesicht. Der eindrucksvolle Eingangsbereich mit dem vorgelagerten Freisitz mit einem riesengrossen Natursteintisch geben dem Haus Dominanz und Charakter. Das Hauptgebäude ist nach Südosten ausgerichtet und auf dem vorgelagerten Freisitz kann man bis zum Spätnachmittag warme Sommertage mit Blick auf den Staudengarten geniessen.

Das Haus steht auf einem parkähnlichen Grundstück mit mehreren Nebengebäuden, einem Gewächshaus mit automatischer Beschattung und Lüftung, und einem Teich mit

eigener Quelle. Umrahmt wird das Anwesen mit uraltem kerngesundem Baumbestand. Das Grundstück wird an der Vorderseite zusätzlich abgerundet durch eine Pachtfläche, die das Grundstück unverbaubar macht.

Der vor dem Haus angelegte Garten ist je zur Hälfte Zier- und Gemüsegarten. Zahlreiche Obstbäume, ein Walnussbaum und Beerensträucher runden das Bild ab. Über eine Zisterne und einem vollautomatischen Wasserwerk kann das Grundstück an zahlreichen Stellen mit Regenwasser versorgt werden. Das Glashaus verfügt über eine automatische Beschattung mittels Markise. Eine Werkstatt und ein Holzlager wurden 1993 errichtet. Diese Gebäude wurden in Holzständerbauweise mit Lärchenholz auf Streifenfundamenten errichtet, die Dächer sind mit Ton- bzw. Betonsteinen eingedeckt. Die beiden Gebäude und das angelagerte Gewächshaus stehen auf Natursteinflächen.

Die Grundstücksfläche beträgt knapp 2100qm, die Wohnfläche etwa 210qm. Mit der sehr preiswerten Pachtfläche wird das Anwesen zu einer nutzbaren Fläche von mindestens 2500qm, wobei die angrenzenden Flächen Ausgleichsflächen sind und nicht bebaut werden.

Das Haus ist mit für die Zeit typischen Wandstärken von 60cm gebaut, die Raumhöhe ist mit 2,80m grosszügig. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, ein geräumiges Esszimmer, die Küche, eine Gästetoilette und das im Jahre 2000 komplett erneuerte Bad. Direkt neben dem Bad ist eine Sauna eingebaut. Das Wohnzimmer mit Blick auf den bezaubernden Garten verfügt über einen Kachelofen aus dem Biedermeier, der vom Flur aus befeuert wird. Die Küche wurde von einem Innenarchitekten geplant und von einer Schreinerei gebaut. Die Küche verfügt über moderne Elektrogeräte. Ausserdem ist der Küche eine Speisekammer angegliedert. Die Grundmauern wurden im Jahre 1998 an drei Seiten mit eingeschobenen Edelstahlprofilen gegen aufsteigende Nässe getrennt.

Im Obergeschoss befinden sich ein kleines Bad, eine Toilette und 5 Zimmer, die teilweise durch Türen miteinander verbunden sind. Das kleinste Zimmer, es kann auch als Flur bezeichnet werden, ist nutzbar als Arbeitszimmer oder Ankleidezimmer. In einem der Zimmer befindet sich auch ein Kachelofen.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, das Dach wurde komplett saniert und die Balkenkonstruktion verstärkt. Das Dach wurde 1996 komplett neu eingedeckt. Die

Dachlattung wurde komplett erneuert und das Dach mit Schalung und Dampfsperre versehen.

Die Regenfallrohre und die Dachrinnen wurden 1996 komplett erneuert und die beiden Kamine wurden frisch mit Kupfer eingefasst.

Im Wohnzimmer und Esszimmer wurden die Böden komplett ausgetauscht. Hierbei wurden die Fundamente freigelegt und eine 30 cm dicke Dränkiesschicht sowie doppelte Schweissbitumenbahnen und neue Lagerfundamente für die Tragbalken eingebaut. Der Küchenboden wurde ebenfalls ausgetauscht durch Jura-Marmor (Solnhofener Kalkplatten).

Die Elektrik des Hauses wurde 1990 komplett erneuert und im ganzen Haus wurden Elektroheizkörper eingebaut. Das Nebengebäude, als Werkstatt und Garage genutzt, wurde an die Stromversorgung angeschlossen, mit Licht und Steckdosen ausgestattet.

Das Gebäude ist denkmalgeschützt. Um modernen Ansprüchen zu genügen sind einige Aufgaben übrig geblieben. Die Fenster sollten teilweise erneuert werden, der Boden im Flur des Erdgeschosses sollte ebenfalls instand gesetzt werden. Die Eingangstür, eine Eichenholztür aus dem Jahre 1856 ist zu dichten, ebenso die Türe zum Dachboden. Die Böden im OG sind teilweise zu erneuern und es stehen auch einige Fassadenarbeiten an. Die Fensterläden sollten überarbeitet werden.

Direkt vor dem Anwesen befindet sich die Bushaltestelle für Linienverkehr und Anrufsammeltaxi.

Einkaufsmöglichkeiten in Schiltberg, 5km und Aichach 15km

Ärzte in 5km Umkreis

Schule und Kindergarten Schiltbeg 5km, weiterführende Schulen in Aichach 14km

Anbindung ÖPNV nach Augsburg über Bahnhof Aichach oder nach München über S-Bahnhof Petershausen 18km.





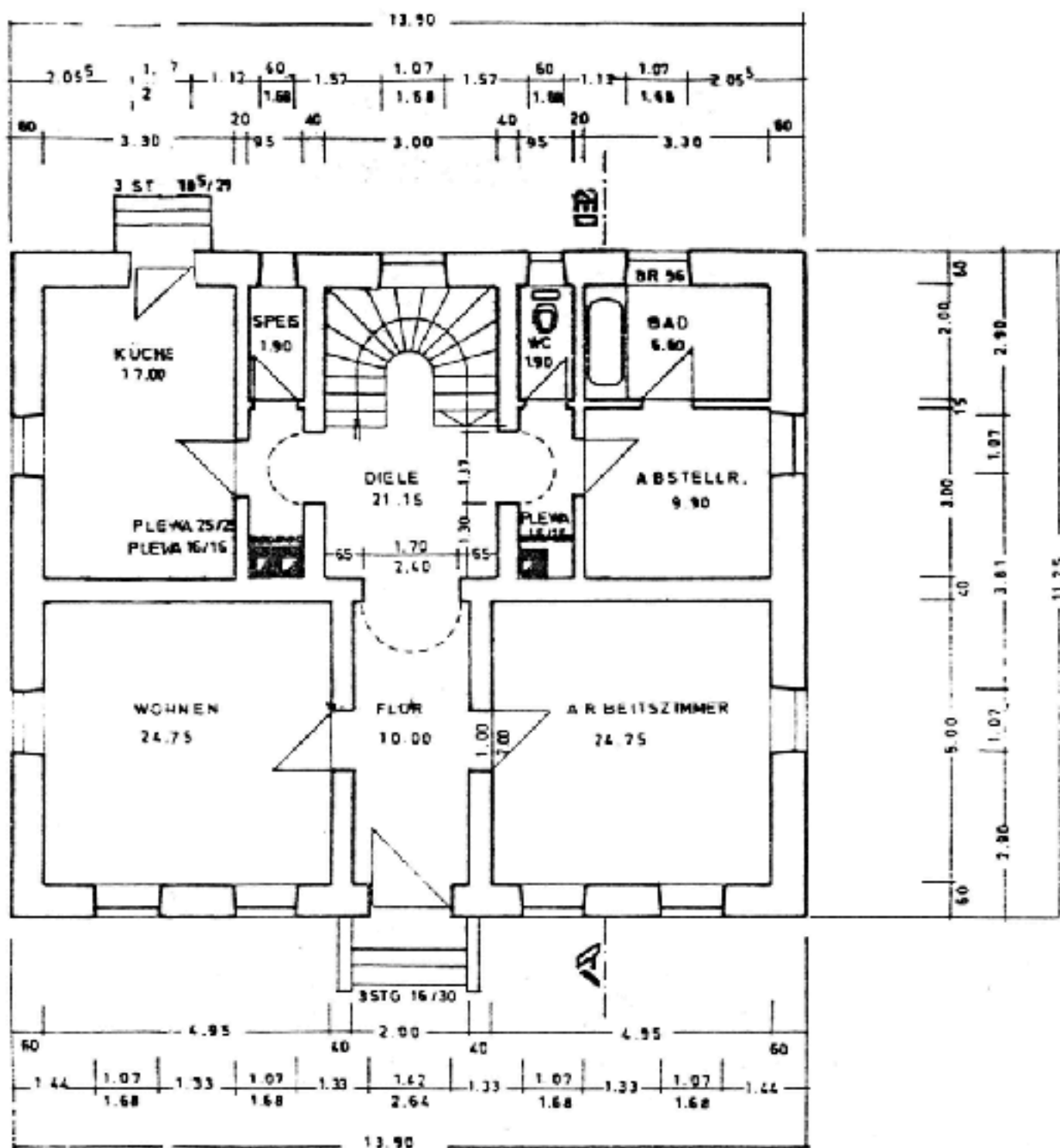




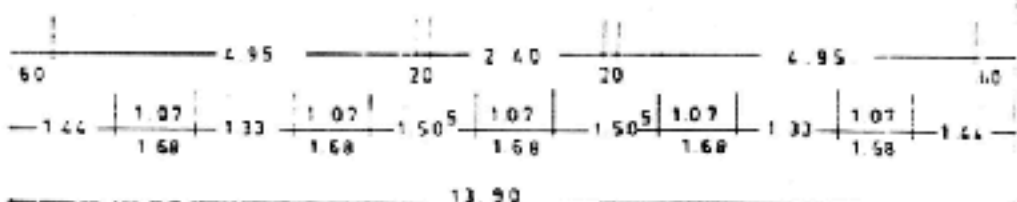
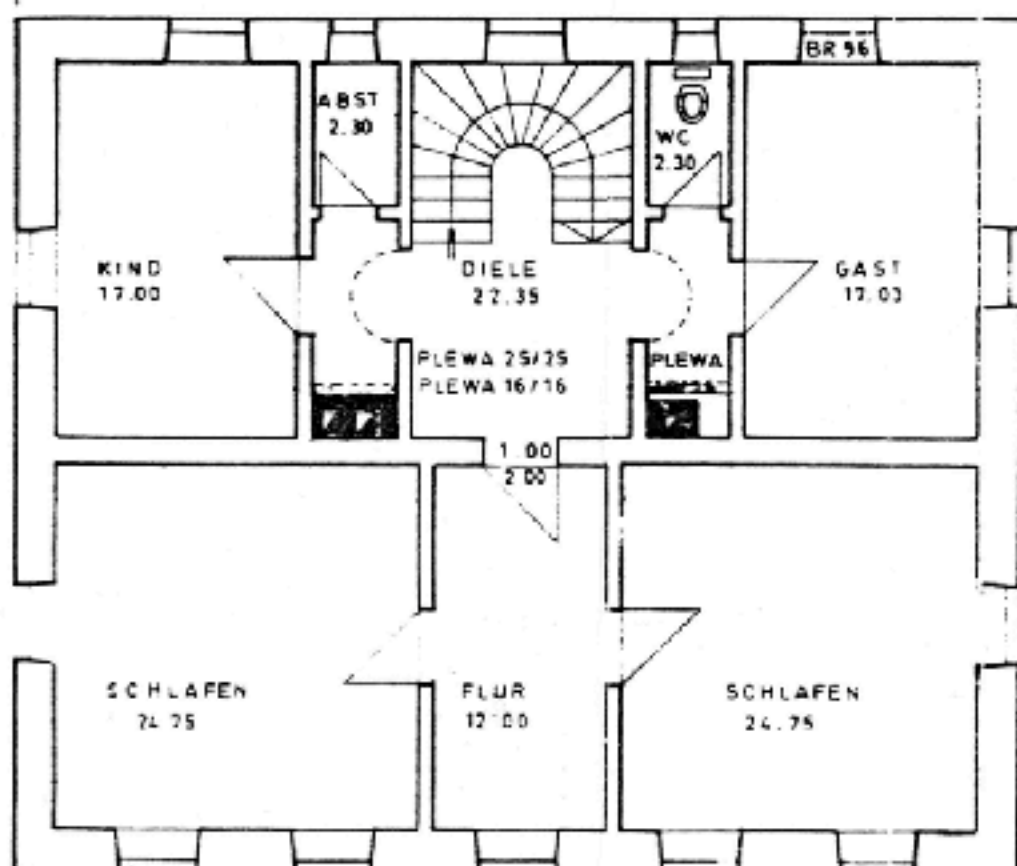
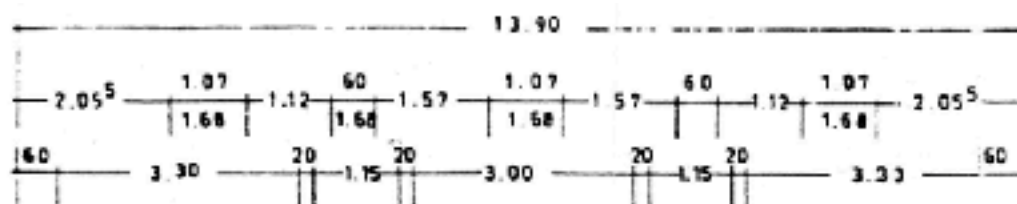




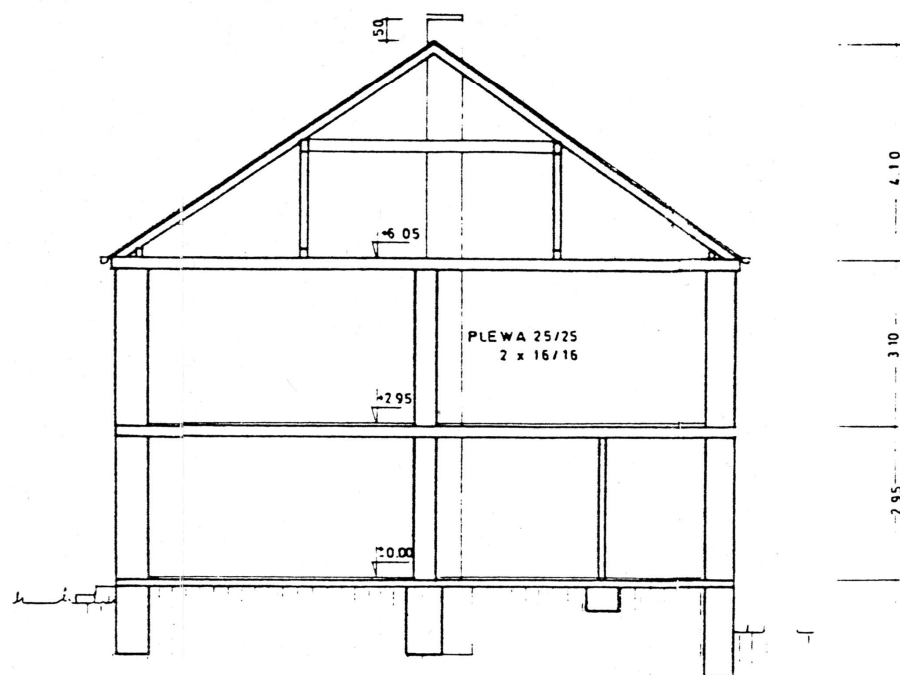




DE R D G E S C H O S S



© B E R G E S C H O S S



S C H N I T T A - B

