



# Exposé

Gasthaus & Schützenhaus

89437 Haunsheim



© G. Gronauer

Ansprechpartner:  
Gunar Gronauer,  
Die Denkmalschutz Immobilie

Telefon: 09141 - 87 32 101  
E-Mail: [kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de](mailto:kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de)

## Ein Hoch auf den „Adler“ - dieses Gasthaus samt Wohn- und Schützenhaus will's nochmal wissen!



© G. Gronauer

Kaufpreis: **499.000,00 €**, VB

Baujahr: 1669/70 (Gasthaus)

Grundfläche (Gasthaus / Anbau): ca. 382 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 2.314 m<sup>2</sup>

Grundfläche (Wohn-/ Schützenhaus): ca. 410 m<sup>2</sup>

### **Historisches Gasthaus und modernes Wohn- und Schützenhaus nahe Dillingen a. d. Donau**

Zwei wie Pech und Schwefel! Ein denkmalgeschütztes Gasthaus und ein modernes Schützenhaus im Doppelpack! Auf einem herrlichen Grundstück in exponierter Lage im Ortskern von Haunsheim, nahe Dillingen a. d. Donau! Da lässt sich was draus machen. Das Gasthaus aus dem 17. Jahrhundert bildet mit seinen Anbauten einen vielversprechenden Gebäudekomplex, der zu einer kreativen Neunutzung aufruft. Das teils vermietete Wohn- und Schützenhaus aus dem Jahr 1987 kann diese Pläne bestens unterstützen. Gemeinsam sind sie unschlagbar. Sind Ihre Nutzungsideen das auch?

<b>Das Baudenkmal</b>	Ehemaliges Gasthaus zum Adler  Zustand: Altbau, sehr stark sanierungsbedürftig  Gewölbekeller  Holzfenster  Holzdielen  Frei
<b>Energie / Versorgung</b>	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig  Haustyp: Massivhaus  Ofenheizung
<b>Förderung</b>	Denkmalschutz-Afa  Kapitalanlage
<b>Käuferprovision</b>	Ja

**Die Immobilie** Nicht denkmalgeschütztes Wohn- und Schützenhaus

Zustand: gepflegt

Deckenhöhe: 2,25 m - 2,80 m

Fliesenböden, Laminat, teilweise Parkett

Balkon

Wohnung im OG vermietet

**Energie / Versorgung** Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Öl, Holz

Zentralheizung, Kachelöfen

**Käuferprovision** Ja

## **Stattliches Gasthaus des 17. Jahrhunderts mit zwei historischen Anbauten**

Ihr zukünftiges Anwesen präsentiert sich als stattlicher Gebäudekomplex, der das Ortsbild von Haunsheim prägt. Dieser setzt sich aus drei Gebäuden zusammen, die aus unterschiedlichen Bauphasen stammen. Das Haupthaus im Osten – das ehemalige Gasthaus zum Adler – stammt dendrochronologisch gesichert aus den Jahren 1669/70. Der nach Westen die Gebäudegruppe abschließende Bau – die wohl ehemalige Brauerei – wurde in den Jahren 1728/29 errichtet. In den Jahren 1859/60 wurde dieser durch einen Zwischenbau mit dem Gasthaus verbunden.

Das Gasthaus Adler – ein stattlicher, zweigeschossiger Satteldachbau – bildet den ältesten Teil des Gebäudekomplexes. Seit dem 17. Jahrhundert ist es aus dem Ortskern nicht mehr wegzu-denken. Zwischen 1814/15 wurde das stattliche Gebäude im Erdgeschoss nach Süden hin er-weitert. Die Aufstockung des Anbaus zur Vergrößerung des Saals ließ bis ins 20. Jahrhundert auf sich warten. Im 20. Jahrhundert kam es zu einer umfassenden Umgestaltung des Gasthau-ses. Hierbei wurde die Grundrissstruktur verändert, die Außenwände – ursprünglich aus Bruch-stein – großzügig durch Ziegel ersetzt, neue Fensteröffnungen angebracht und das historische Erscheinungsbild durch die Anbringung einer Eternit-Verkleidung den 1970er Jahren angepasst.

Auch im Inneren erlebte das Gebäude eine Neugestaltung, so dass heute keine historische Aus-stattung mehr vorhanden ist. Seine an die 248 m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche dienen überwiegend der gastronomischen Nutzung. Sobald Sie das Gasthaus von seiner Giebelseite betreten, führt Sie der Mittelflur zur Rechten in den ehemaligen Gastraum. Dem schließen sich die Küche, die Spei-sekammer und ein Kühlraum an, die sich bis in den Zwischenbau erstrecken. Zudem haben Sie Zugang zur einem historischen Gewölbekeller. Zur Linken treffen Sie auf Wohnräume sowie die Sanitäranlagen des Gasthauses. Das Obergeschoss ist dem Wirtshaussaal, einem Abstellraum und weiteren Sanitäranlagen vorbehalten.

Auf das Gasthaus folgt der Zwischenbau, der die Lücke zur ehemaligen Brauerei schließt. Zu-sammen mit dieser bietet er Ihnen an die 148 m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche. Der Mitte des 19. Jahrhun-derts entstandene Zwischenbau zeigt im Obergeschoss wohl noch die bauzeitliche Aufteilung in Fremdenzimmer. Im Erdgeschoss hingegen finden seit dem Umbau im 20. Jahrhundert, Teile der Küche und der Wirtschaftsräume Platz.

Der nach Westen anschließende Bau aus dem frühen 18. Jahrhundert wurde aus Bruchstein-mauerwerk errichtet und diente zuletzt im Erdgeschoss als Lager und Werkstatt. Im Oberge-schoss befinden sich Fremdenzimmer, deren Zimmeraufteilung auf das 20. Jahrhundert zurück-geht. Ein an der Giebelseite des Hauptbaus befindlicher Inschriftenstein von 1828 zeigt die Werkzeuge des Bierbrauers. So lässt dieser Gebäudeteil vermuten, die zum Gasthof gehörende Brauerei beherbergt zu haben.

## **Attraktives Wohn- und Schützenhaus aus dem Jahr 1987**

Neben dem denkmalgeschützten Gebäudekomplex gehört auch das frühere Schützenhaus zu Ihrem zukünftigen Anwesen. Das attraktive Gebäude finden Sie an der Südgrenze, im hinteren Teil, des Grundstücks. Dieses ist nicht denkmalgeschützt und überzeugt mit einer beachtlichen Wohnfläche von ca. 410 m<sup>2</sup>, verteilt auf Keller (ca. 130 m<sup>2</sup>), Erdgeschoss (ca. 150 m<sup>2</sup>), Obergeschoss (ca. 130 m<sup>2</sup>) und ausbaubarem Dachgeschoss.

Wenn Sie den ansprechenden Satteldachbau von seiner Traufseite betreten, wird deutlich, dass das Gebäude früher als Schützenhaus genutzt wurde. Im Erdgeschoss treffen Sie auf die Schützenstube – mit Platz für ca. 40 Personen –, die Theke, die Sanitäranlagen sowie insgesamt sechs Schießbahnen.

Im Obergeschoss schließt sich eine geräumige Fünf-Zimmer-Wohnung an, die sich von einem Flurplatz aus erschließt. Zur Rechten treffen Sie auf die Küche, gefolgt von Esszimmer, Wohnzimmer, Hauswirtschaftsraum, Bad/WC, Gästezimmer und Schlafzimmer. Vom Schlafzimmer haben Sie Zugang zu einem Balkon, vom Wohnzimmer gelangen Sie zum verglasten Wintergarten des Hauses.

## **Großzügiges Grundstück in bester Ortskernlage**

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 2.314 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Das Grundstück bietet eine Freifläche gegenüber dem Gasthaus sowie einen großzügigen Garten mit altem Baumbestand im hinteren Teil des Anwesens. Die Einbeziehung in eine gastronomische Nutzung des Anwesens – Außengastronomie, Parkplätze – bietet sich an.

## **Lassen Sie „den Adler“ in ungeahnte Höhen steigen**

Wagen Sie Großes! Das Gasthaus zum Adler ist jedem Haunsheimer ein Begriff. Es hat über Jahrhunderte die Dorfidentität geprägt und würde es gerne wieder tun. Zusammen mit seinem Schützenhaus bietet es beste Möglichkeit dazu. Ihre Nutzungsideen, Ihre Kreativität und Ihr Engagement sind gefragt, um diesem Anwesen zu einem Neustart zu verhelfen.

Im ehemaligen Gasthaus zum Adler können Sie sich beruflich und privat verwirklichen. Im Bereich Gastronomie und Übernachtung sind Ihnen kaum Grenzen gesetzt. Der Adler kann sich zur überregional bekannten Eventlocation mausern. Auch an eine Wohn- und Geschäftsnutzung kann gedacht werden.

Eine Komplettsanierung des Traditionsgasthauses ist der Schlüssel zu Ihrem Erfolg. Hierbei sind die statischen Schäden, durch den nicht fachgerechten Umbau im 20. Jahrhundert nicht zu verbergen. Auch die durch eindringende Feuchtigkeit entstandenen Schäden an Wänden (Schimmel) und Holzbalkendecken (Pilze) müssen angegangen werden. Selbst das historische Dachwerk wünscht sich eine Sanierung und die Fassade möchte ohne Eternit-Verkleidung wieder durchatmen. Der Weg in die Zukunft ist nicht leicht, doch alles ist machbar und vieles ist vorstellbar. Ergebnisse der Bauforschung, der Tragwerksgutachten und des Schadstoffgutachtens sind bereits vorhanden und können auf Wunsch eingesehen werden.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie im „Adler“ nicht verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht und auch angemessene, energetische Maßnahmen durchgeführt werden.

Das passende Wohnhaus – das ehemalige Schützenhaus – gibt es zur Unterstützung Ihrer Pläne gleich dazu. Die Wohnung im Obergeschoss ist derzeit vermietet. Ein Umbau des Erdgeschosses sowie ein Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken sind möglich.

Die Zukunft des „Adlers“ liegt in Ihren Händen. Packen Sie`s an!

## Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie in Haunsheim nahe Dillingen a. d. Donau. Haunsheim liegt im sog. Bachtal, einem Ausläufer der Schwäbischen Alb. Dieses öffnet sich nach Süden hin in die weite Donauebene. An die 1.500 Einwohner genießen die landschaftliche Schönheit ihres Wohnortes und schätzen die gute Erreichbarkeit der schwäbischen Zentren. Hier ist der ideale Ort, um Altes zu bewahren und Neues zu beginnen.

Alles, was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt in Haunsheim oder im benachbarten Gundelfingen. Ihre Kinder können in Haunsheim den örtlichen Kindergarten mit Kinderkrippe oder die Grundschule besuchen. Weiterführende Schulen stehen ihnen in Gundelfingen, Lauingen oder Dillingen a. d. Donau offen. Dort erwarten Sie weitere Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten, Apotheken sowie eine gute ärztliche Versorgung mit Allgemeinmedizinerinnen und Fachärzten.

Um Erholung und Entspannung zu finden, müssen Sie nur vor die Haustür gehen. Die herrliche Landschaft des Bachtals lädt zum Wandern und Radfahren ein. Sie können das Donautal – entlang der Städte Lauingen und Dillingen – erkunden und in den zahlreichen Badeseen im Dillinger Land schwimmen, paddeln und das Leben genießen. Wer sich gerne sportlich, kulturell oder sozial im Kreise Gleichgesinnter engagieren möchte, den heißen zahlreiche Vereine in und um Haunsheim herzlich willkommen.

Auch eine gute Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort gegeben. Von Lauingen (ca. 8 km) sind Sie nur 10 Minuten entfernt und die Gemeinde Gundelfingen (ca. 11 km) sowie die Kreisstadt Dillingen a. d. Donau (ca. 14 km) erreichen Sie etwa einer Viertelstunde. In einer halben Fahrstunde kommen Sie in Günzburg (ca. 25 km) und in ca. 40 Minuten in Donauwörth (ca. 41 km) an. Auch von Augsburg (ca. 60 km) und Ulm (ca. 54 km) sind Sie nur etwa eine Fahrstunde entfernt. Für den Weg in die Landeshauptstadt München (ca. 140 km) müssen Sie etwa 90 Minuten einplanen.

Vom Bahnhof Dillingen a. d. Donau (Bahnstrecke: Donauwörth - Ulm) bestehen gute Bahnverbindungen innerhalb Schwabens und darüber hinaus.

## **Förderung**

Maßnahmen, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des ehemaligen Brauereigebäudes von 1728 und des Zwischenbaus von 1859/60 erforderlich sind, sind – sofern hierzu zuvor die Zustimmung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erteilt wurde – steuerlich begünstigt (Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG). Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Grundsatz denkbar. Dies trifft jedoch nicht zwangsweise auf das historische Gasthaus zu, dessen Denkmaleigenschaft nach Abschluss der umfangreichen Instandsetzungsarbeiten ggf. nicht mehr gegeben sein wird.

## **Nutzung, Sanierung, Zuschüsse**

Auf Wunsch erstellt Ihnen Herr Gronauer, Die Denkmalschutz Immobilie, gerne ein Nutzungskonzept und beantragt für Sie die zur Sanierung erforderlichen Fördermittel und Zuschüsse. Nach dem Kauf der Immobilie ist er Ihnen auch gerne bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen nach den Richtlinien des Denkmalschutzes behilflich.

Nähere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte der Website:  
[www.die-denkmalschutz-immobilie.de](http://www.die-denkmalschutz-immobilie.de) (unter „Sanierung Unsere Dienstleistungen“).

## **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.



© (G. Gronauer) Das Gasthaus zum Adler



© (G. Gronauer) Historisches Wirtshaus



© (G. Gronauer) Stattlicher Gebäudekomplex



© (G. Gronauer) Wohn-/ Schützenhaus mit Garten



© (G. Gronauer) Gasthaus mit Wohn-/ Schützenhaus und Freifläche



© (G. Gronauer) Ehemaliger Gastraum des „Adlers“



© (G. Gronauer) Frühere Gasthausküche



© (G. Gronauer) Großzügiger Saal im Obergeschoss



© (G. Gronauer) Historischer Gewölbekeller



© (G. Gronauer) Sanierungsbedürftiger Wohnraum im Gasthaus