



Exposé

Wohnhaus mit ehem. Molkerei

86637 Zusamaltheim

Kaufpreis: 248.000 €, VB



© J. Schneider

Ansprechpartner:
Jürgen Schneider
Eigentümer des Anwesens

Mobil. 0170 - 309 3645
E-Mail: juersch16@icloud.com

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.



© (J. Schneider) Historisches Familienfoto

Keine Milchmädchenrechnung - In dieser Molkerei haben Ihre Zukunftspläne Aussicht auf Erfolg!



© J. Schneider

Wohnfläche: ca. 350 m²

Grundstücksfläche: ca. 780 m²

Baujahr: 18. / 19. Jahrhundert

Traditionelles Molkereianwesen mit beeindruckendem Wohnhaus und Garten in bester Ortskernlage

Die Milch macht's! Das wusste man in dem beachtlichen Molkereianwesen im Herzen der schwäbischen Gemeinde Zusamaltheim bereits Ende des 19. Jahrhunderts. Zu diesem Zeitpunkt wurde in dem ehemals klösterlichen Bauernhof in bester Ortskernlage eine Molkerei eingerichtet. Sein beeindruckendes Wohngebäude – mit markantem Erker und Giebelgesims – ist in seiner heutigen Form bereits im späten 18. / frühen 19. Jahrhundert entstanden. Ende des 19. Jahrhunderts wurde leicht versetzt ein massiver Stallstadel und 1927 waagrecht eine Remise angebaut, die in den anschließenden Garten führt. Der Molkereibetrieb wurde Ende der 1950er Jahre eingestellt, doch der repräsentative Charakter, der historische Charme und das gewaltige Potenzial der Hofanlage sind nach wie vor erlebbar. Kommen Sie nach Zusamaltheim, der malerischen Gemeinde bei Wertingen im Landkreis Dillingen a. d. Donau und machen Sie sich selbst ein Bild davon!

| | |
|-----------------------------|---|
| Das Baudenkmal | Wohnhaus mit Molkerei Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig Voll unterkellert 3 Etagen 10 Zimmer Dachboden ggf. ausbaufähig Holzfenster Holzdielen Balkon Innenhof Garten Garage Leerstehend |
| Energie / Versorgung | Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhaus Energieträger: Öl, Holz Heizung mit einzelnen Ölöfen, Kachelofen |
| Förderung | Denkmalschutz-AfA Kapitalanlage |
| Käuferprovision | Provisionsfrei |

Historische Spurensuche

Tauchen Sie ein in die Geschichte der 1. Molkerei von Zusamaltheim!

Die historischen Spuren der Hofanlage, die unter dem Hausnamen Krämer Käser bekannt ist, gehen bis ins späte 16. Jahrhundert zurück. Ursprünglich war der Hof Eigentum des Klosters St. Catharina bzw. St. Moritz und ging später in den Besitz des Domkapitels Augsburg über. Im Zeitraum zwischen 1590 und 1955 gab es eine Vielzahl von Besitzerwechseln, welche in der Häuserchronik der Pfarrgemeinde Zusamaltheim von Wolfgang Schuberth dokumentiert sind.

Wann das Anwesen in seiner heutigen Form genau errichtet wurde, ist nicht bekannt. Fest steht allein, dass es im späten 18. / frühen 19. Jahrhundert entstanden ist. Bereits im Urkataster von 1813 ist es lagegleich zur heutigen Bebauung eingetragen. Mitte des 19. Jahrhunderts verfügte der Bauernhof zudem über ein Nebengebäude, das 1886 dem bis heute erhaltenen Stallstadel weichen musste.

Aus einem Schreiben aus dem Jahr 1882 geht hervor, dass es bereits damals eine Käserei in dem Anwesen gab. Zu diesem Zeitpunkt befand sich die Milchwirtschaft allgemein im Umbruch. Zahlreiche Molkereien entstanden, um die Milch künftig nicht mehr auf natürlichem Wege, sondern mit leistungsfähigen Zentrifugen und Separatoren zu entrahmen. Im Rahmen dieser Entwicklung entstand die 1. Molkerei des Ortes auf der Hofanlage.

In den Jahren 1898/1900 kam es daher zu grundlegenden Umbauten des landwirtschaftlichen Anwesens, wobei die Molkerei im Kellergeschoss des Wohnteils sowie des Stadels ein- bzw. ausgebaut wurde. Im Jahr 1927 wurde zudem – rechtwinklig zum Stadel – ein Remisenanbau ergänzt.

Die „Johann Albrecht Molkerei“ blieb bis in die 1950er Jahre in Betrieb. Noch aus dem Jahr 1952 ist der Einbau eines neuen Molkereikessels dokumentiert. Von der ursprünglichen Molkereiausstattung ist jedoch heute nichts mehr erhalten.

Zu einer Erneuerung der Häuserfassade, der Fenster sowie zum Anbau des Balkons über dem Eingangsportal kam es im Jahr 1966.

Noch heute befindet sich das Anwesen in Besitz der Nachfahren der Familie Albrecht und wurde bis ins Jahr 2023 zu Wohnzwecken genutzt.

Traditionelles Molkereianwesen in prominenter Ortskernlage

Ihr zukünftiges Anwesen präsentiert sich als langgestreckter Gebäudekomplex, der vormals als Molkerei sowie als Wohnhaus genutzt wurde. Das mächtige Wohngebäude ist zur Straße hin ausgerichtet und lässt durch seine beachtliche Größe und seine Fassadengestaltung den repräsentativen Charakter des Anwesens erkennen. Insbesondere sein zweiachsiger Erker an der Giebelseite sowie sein Giebelgesims unterstreichen die vormalige Bedeutung des Anwesens. An der Nordseite des Wohnteils ist leicht versetzt ein massiver, eingeschossiger Stallstadel angebaut, auf den im 90° Winkel ein Remisenanbau folgt. Über diesen erschließt sich der im Norden angrenzende Garten.

Das stattliche Wohngebäude ist über eine Außentreppe von der östlichen Traufseite zugänglich. Zudem gibt es zwei weitere Eingänge an Trauf- und Giebelseite, die vormals in die Molkerei führten.

Die Molkerei war ursprünglich im Kellergeschoss untergebracht, das als farblich abgesetztes Sockelgeschoss in Erscheinung tritt. Der Keller erstreckt sich sowohl unter dem Wohngebäude als auch unter dem Stadel. Der ursprüngliche Grundriss der Kellerräume – mit Annahmeraum, Beize, Waschraum, Packraum und Kellerräumen – hat sich erhalten, die technische Ausstattung der Molkerei hingegen gibt es nicht mehr. Auch der ehemalige Kesselraum und die beiden Kohlekeller im Stadel sind heute noch erkennbar und selbst die Bodenbeläge im Kellergeschoss – wie Solnhofener Platten und ein Fliesenboden im Schachbrettmuster – erinnern an die frühere Nutzung.

Das anschließende Erdgeschoss erschließt sich über einen Mittelflez, der ursprünglich zur Linken in den großen Empfangsraum führte, welcher heute in zwei Räume unterteilt ist. Darauf folgt das Wohnzimmer, dem sich – geradeaus vom Flur – die Küche anschließt. Zur Rechten treffen Sie auf ein großes Zimmer sowie einen Vorraum, der weiter zur Mehlkammer und in den Stallstadel führt. Dort sind u. a. eine Garage und der mit preußischer Kappendecke ausgestattete Schweinestall zu finden.

Über eine einfache Treppe in einem nördlich der Küche gelegenen Vorraum gelangen Sie weiter ins Obergeschoss. Dort finden ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche sowie drei weitere Zimmer Platz. Vom mittleren Wohnraum an der östlichen Traufseite haben Sie Zugang zum nachkriegszeitlich angebauten Balkon über dem Eingangsportal. In jüngerer Zeit wurden zudem eine Speisekammer sowie Sanitäranlagen eingebaut. Im darauffolgenden Dachgeschoss befindet sich eine weitere Kammer, während der übrige Dachbereich nicht ausgebaut ist.

Betritt man heute das beachtliche Gebäude, fühlt man sich in die Zeit um 1900 zurückversetzt. Historische Bodenbeläge – wie Dielen- und Fliesenböden – wie auch ein Großteil der vierfeldrigen Türen erinnern an die „gute alte Zeit“ um die Jahrhundertwende.

Um den einnehmenden Charme des Bauernhauses zu bewahren, bedarf es einer denkmalgerechten Sanierung, die den Grundriss respektiert und die historische Ausstattung für die Nachwelt erhält. Dies bedeutet jedoch nicht, dass Sie auf modernen Wohnkomfort verzichten müssen. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann auf Wunsch einziehen und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen kann gedacht werden, damit Ihr zukünftiges Zuhause einem modernen Wohnhaus in nichts nachsteht.

Attraktives Innerortsgrundstück

Ihr zukünftiges Anwesen befindet sich auf einem langgestreckten, ca. 780 m² großen Grundstück.

Hinter der Remise treffen Sie auf einen ansprechenden Garten, der nicht einsehbar ist und ein hohes Maß an Privatsphäre garantiert. Dieser bildet den idealen Rückzugsort, um die Seele baumeln zu lassen.

Förderung

Maßnahmen, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Baudenkmals 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.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause wartet im Herzen der schwäbischen Gemeinde Zusamaltheim, im Dillinger Umland, auf Sie. Rund 1.300 Einwohner leben in dem malerischen Kirchdorf nordwestlich von Augsburg, inmitten des Städtedreiecks Donauwörth - Augsburg - Günzburg. Seine reizvolle Lage im Zusamtal und seine Nähe zu den schwäbischen Zentren machen die idyllisch gelegene Gemeinde zum passenden Wohnort für alle, die die Vorzüge des Landlebens schätzen ohne auf die Annehmlichkeiten der umliegenden Städte verzichten zu wollen.

Alles was das Leben angenehm macht, finden Sie direkt in Zusamaltheim sowie in der nur wenige Kilometer entfernten Kleinstadt Wertingen. An Ihrem neuen Wohnort treffen Sie auf einen Bioladen, eine Bäckerei und einen Teeladen. Alle weiteren Einkäufe lassen sich bestens in den größeren und kleineren Geschäften – darunter mehrere Supermärkte – in Wertingen erledigen. Ihre Kinder können den Kindergarten und die Grundschule direkt im Ort besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Wertingen offen, das sich in den letzten Jahrzehnten zum Schulzentrum entwickelt hat. Eine gute ärztliche Versorgung ist durch mehrere in Wertingen ansässige Mediziner gewährleistet.

Auch Erholung und Entspannung werden an Ihrem neuen Wohnort großgeschrieben. Entdecken Sie das Zusamtal zu Fuß oder mit dem Rad und lassen Sie die Schönheit der Landschaft entlang des Flüsschens Zusam auf sich wirken. Auch der Naturpark Augsburg Westliche Wälder liegt ganz nah und lädt Sie ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Wer sich hingegen nach Altstadtromanik sehnt, kommt in den umliegenden Städtchen auf seine Kosten. Ihre Kinder werden sich zudem über einen Besuch im Legoland Günzburg sehr freuen.

Eine gute Verkehrsanbindung ist dank der Nähe zur A8 an Ihrem neuen Wohnort garantiert. Nur 6 Minuten trennen Sie von Wertingen (ca. 5 km) und bereits in einer Viertelstunde kommen Sie in Dillingen a. d. Donau (ca. 14 km) an. Von Donauwörth (ca. 41 km), Günzburg (ca. 32 km) oder Augsburg (ca. 39 km) sind Sie nur rund eine halbe Fahrstunde entfernt. Selbst für den Weg nach Ulm (ca. 72 km) müssen Sie nur 55 Minuten, für die Strecke nach München (ca. 97 km) ca. 90 Minuten einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Zusamaltheim gut angebunden. Es bestehen mehrere Busverbindungen in die Kleinstadt Wertingen über den Tag verteilt.



© (J. Schneider) Historisches Molkereianwesen mit anschließendem Garten



© (J. Schneider) Repräsentatives Wohngebäude des späten 18. / frühen 19. Jh.



© (J. Schneider) Traditionelles Wohnhaus mit versetztem Stallstadel



© (J. Schneider) Historisches Foto aus der Zeit vor dem 2. Weltkrieg



© (J. Schneider) Als Molkerei genutztes Bauernhaus



© (J. Schneider) Historischer Wohnraum



© (J. Schneider) Zimmer mit dem Charme von „anno dazumal“



© (J. Schneider) Ehemalige Küche mit altem Küchenherd



© (J. Schneider) Wohnzimmer aus vergangenen Tagen



© (J. Schneider) Treppe ins OG



© (J. Schneider) Historische Zimmer im OG



© (J. Schneider) Räumlichkeiten der ehem. Molkerei im Keller



© (J. Schneider) Großzügiger Dachbereich



© (J. Schneider) Ehemaliger Stall mit preußischer Kappendecke



© (J. Schneider) Großzügiger Scheunenbereich



© (J. Schneider) Stallstadel mit waagrechtem Remisenanbau



© (J. Schneider) Ehemalige Remise mit Hühnerstall und Zugang zum Garten



© (J. Schneider) Gartengrundstück mit altem Baumbestand