



Exposé

Gasthof

89343 Jettingen - Scheppach

Kaufpreis: auf Anfrage



© T. Burkhardt

Ansprechpartner:
Gabriele und Theodor Burkhardt
Eigentümer des Anwesens

Mobil: 0151 - 40 80 17 36
E-Mail: theodor.burkhardt@t-online.de

Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

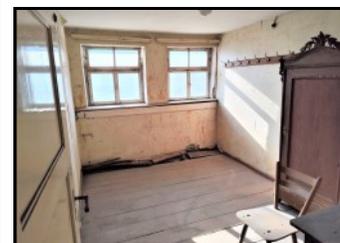
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

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.



© (T. Burkhardt) Historischer Gasthof mit markanter Giebelfassade

Auf zu neuen Höhen - Der Gasthof Adler hebt ab in Richtung Zukunft!



© T. Burkhardt

Wohn- / Nutzfläche: ca. 1.040 m²

Grundstücksfläche: ca. 1.808 m²

Baujahr: 17. Jahrhundert

Großzügiger Gasthof mit beachtlichem Potenzial in bester Innerortslage

Im „Adler“ – im Ortskern von Scheppach nahe Günzburg – ging früher mal die Post ab. In der beliebten Dorfwirtschaft wurde gelacht, gelebt und gefeiert. Diese Zeiten sind längst vorbei, doch der imposante Einfirsthof – mit Gasthaus, Zwischenbau und Wirtschaftsteil – ist geblieben. Mitte des 17. Jahrhunderts wurde das Gasthaus mit markantem, dreifach vorkragendem Giebel zur Straßenseite erbaut. Im Laufe seiner Geschichte erfuhr der Fachwerkbau eine Versteinerung des Erdgeschosses sowie den Anbau eines massiven Vorbaus. Sein mächtiger Wirtschaftsteil – mit Pferde-, Kuh-, Schweinestall und Scheune – wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts ergänzt. Zur gleichen Zeit erhielt der „Adler“ als besonderes Schmankerl ein tonnengewölbtes Bauerntheater mit Saal und Bühne. Vielfältige Nutzungsoptionen bieten sich nun an. Wollen Sie es sein, der dem „Adler“ neue Flügel wachsen lässt?

Das Baudenkmal	<p>Ehem. Gasthof Adler</p> <p>Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig</p> <p>Teilweise unterkellert: Gewölbekeller</p> <p>2 Etagen</p> <p>10 Zimmer</p> <p>Dachboden ggf. ausbaufähig</p> <p>Bad / WC getrennt</p> <p>Holzfenster</p> <p>Holzdielen, Fliesenboden, Linoleum</p> <p>Stallanlage, Scheune, Garage</p> <p>Garten</p> <p>Frei</p>
Energie / Versorgung	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivhaus</p> <p>Energieträger: Holz, Kohle, Öl</p> <p>Ofenheizung, Kachelofen</p>
Förderung	<p>Denkmalschutz-AfA</p> <p>Sanierungs-AfA</p> <p>Kapitalanlage</p>
Käuferprovision	<p>Provisionsfrei</p>

Imposanter Einfristhof in prominenter Ortskernlage

Im Ortskern von Scheppach ist ein äußerst einprägsamer Einfristhof auf der Suche nach einem neuen Eigentümer. Der ehemalige Gasthof „Adler“, der zusammen mit seinen langgestreckten Wirtschaftsgebäuden ein imposantes, landwirtschaftliches Anwesen bildet, steht zum Verkauf.

Von 1895 bis 1989 wurde die Hofanlage von der Familie Burkhardt bewirtschaftet, die auch heute noch im Besitz des Anwesens ist. Unternimmt man einen Streifzug durch die Geschichte von Scheppach, wird die besondere Rolle der ehemaligen „Adlerwirtschaft“ deutlich, die einen Schlüsselbaustein in der zukünftigen Ortsentwicklung spielt.

Geht man weiter zurück in der Geschichte, so dürfte bereits um 1500 ein Vorgängerbau an der heutigen Stelle des Anwesens existiert haben. Der ehemalige Gasthof „Adler“ ist laut dendrochronologischer Altersbestimmung in den Jahren 1659 - 1666 entstanden. Im Jahr 1904 wurde dieser im Inneren baulich verändert und erhielt seinen Zwischenbau sowie seinen imposanten Wirtschaftsteil.

Damals wie heute präsentiert sich der teilunterkellerte Einfristhof als langgestrecktes Bauwerk mit giebelseitig zur Straße stehendem Wohn- und Gasthaus. Das Erdgeschoss des zweigeschossigen, verputzten Fachwerkständerbau wurde versteinert, wobei besonders sein dreifach vorkragender Giebel ins Auge springt. An diesen wurde 1890 ein massiver Vorbau ergänzt, der 1950 nochmals verändert wurde.

Direkt an das Haus schließt der Zwischenbau mit niedrigerer Firsthöhe an, der im Erdgeschoss den Pferdestall mit preußischem Kappengewölbe und im Obergeschoss ein tonnengewölbtes Bauerntheater mit Saal und Bühne beherbergt.

Im weiteren Wirtschaftsbereich befinden sich der ebenfalls mit preußischen Kappengewölbe ausgestattete Kuhstall sowie der Schweinestall. Eine Scheune am rückwärtigen Gebäudeende rundet das beachtliche Anwesen ab.

Geschichtsträchtiges Gasthaus des 17. Jahrhunderts

Was sich im ehemaligen Gasthaus „Adler“ zugetragen hat, lässt sich heute nur mehr erahnen. Von seiner historischen Ausstattung sind unter anderem noch ein offenes Türschloss des 17. Jahrhunderts, querformatige Fenster im Saalbereich aus dem frühen 20. Jahrhundert sowie Innentüren derselben Zeitschicht erhalten. Auch die Holzwangentreppe ins Obergeschoss aus der Umbauphase um 1904 ist noch vorhanden. Den ältesten Teil des Hauses bildet das bereits Mitte des 17. Jahrhunderts entstandene Dach. Darüber hinaus sind einige historische Wand- sowie Deckenfassungen mit ihren Putzen und Fußböden erhalten.

Zugänglich ist die alte Dorfwirtschaft von seiner Traufseite. Durch die Eingangstür gelangen Sie zum traditionellen Wirtshausflur, der Sie zur Rechten in die große Gaststube führt. Auf diese folgt das Nebenzimmer sowie im hinteren Flurbereich die große Küche. Ein Längsflur bringt Sie weiter zu den Sanitärräumen des Gasthauses, denen sich ein Badezimmer sowie eine Waschküche anschließen.

Zusätzlich stehen Ihnen 4 Wohnräume unterschiedlicher Größe im Erdgeschoss zur Verfügung, bevor Sie der Weg weiter in den Pferdestall führt.

Über die historische Wirtshautreppe gelangen Sie weiter ins Obergeschoss. Dort treffen Sie zur Straßenseite auf den Wohnbereich, der 4 großzügige Wohnräume umfasst. Der gegenüber liegende Bereich des Obergeschosses ist dem Bauerntheater vorbehalten. Geradeaus vom Flur treffen Sie auf den Ausschank, gefolgt von den Sanitäranlagen. Im Anschluss haben Sie Zugang zum großen Saal an dessen Ende – im Zwischenbau – sich die Bühne befindet.

Der anschließende Dachboden – Dachboden über Gasthaus- und Zwischenbau – ist nicht ausgebaut und bietet – in Absprache mit den zuständigen Behörden – ggf. großzügige Ausbaureserven.

Ein Stück Dorfgeschichte auf dem Weg in die Zukunft

Im Gasthof „Adler“ kehrt die Zukunft ein. Wo sich früher die Dorfgemeinschaft zum Stammtisch traf, sind heute kreative Nutzungsideen gefragt. Sie haben es nun in der Hand, wohin die Zukunft den „Adler“ trägt. Ob er wieder zum Dorfmittelpunkt wird und für eine attraktive Gewerbe- oder Gastronomienutzung die Türen öffnet, entscheiden Sie. Auch eine zukünftige Wohnnutzung des Anwesens ist – in Absprache mit den zuständigen Behörden – denkbar.

Wohin die Reise auch geht, eine denkmalgerechte Instandsetzung des Gasthofs ist der Schlüssel zum Erfolg. Eine mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmte Voruntersuchung des Anwesens ist im Zeitraum 2021 bis 2023 bereits erfolgt. Hierbei wurden eine Standsicherheitsprüfung, ein verformungsgerechtes, analytisches Aufmaß, eine Schadenskartierung, eine bauhistorische Untersuchung und eine dendrochronologische Altersbestimmung durchgeführt.

Im Rahmen der geplanten Sanierung des Gasthofs ist der historische Grundriss des Gebäudes zu wahren. Zudem ist der noch vorhandenen Ausstattung weiter Platz einzuräumen. Bestehende Schäden am Gebäude sind zu beheben.

Was den einsturzgefährdeten Wirtschaftsteil des Einfirsthofs angeht, der derzeit nicht mehr betreten werden kann, so kann ggf. ein Teilabriss – unter der in Aussichtstellung des Landesamtes für Denkmalpflege – in Betracht kommen. Die Errichtung eines kubaturgleichen Neubaus wäre aus denkmalfachlicher Sicht möglich.

Auf zeitgemäßen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem neuen Anwesen auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) ist zu denken.

Für alle mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmten Maßnahmen, die der Erhaltung des Gasthofs dienen, dürfen Sie auf Steuererleichterungen und Fördermittel hoffen.

Beachtliches Innerortsgrundstück

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 1.808 m² großen Grundstück in bester Innerortslage.

Neben dem ehemaligen Gasthof umfasst das Grundstück eine großzügige Freifläche im rückwärtigen Bereich. Da ein Teilabriss des Wirtschafts- und Zwischenteils ggf. in Betracht kommt, kann sich diese noch vergrößern.

Ob eine Zusatzbebauung des Grundstücks im städtischen Sanierungsgebiet realisierbar ist, bedarf der Zustimmung der zuständigen Behörden. Bezüglich der Größe, Art und Form sind denkmalrechtliche Aspekte zu berücksichtigen, welche allein eine dem Gasthof untergeordnete Bebauung zulassen.

Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet.

Für den Einfirsthof (Gasthof mit Wirtschaftsteil) kommen bei Instandsetzung neben etwaigen Zuschüssen (z. B. aus staatlicher Städtebau- oder Denkmalförderung) nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers Steuererleichterungen nach § 7h EStG oder §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. § 10g EStG in Betracht.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie im Zentrum der schwäbischen Marktgemeinde Jettingen - Scheppach. Diese liegt äußerst verkehrsgünstig auf etwa halber Strecke zwischen den Großräumen München und Stuttgart sowie Augsburg und Ulm. Rund 7.000 Einwohner leben in dem aufstrebenden Marktflecken im landschaftlich reizvollen Mindeltal, das im Osten an den Naturpark Augsburg - Westliche Wälder grenzt. Ländliche Idylle, die Nähe zu den schwäbischen Zentren sowie zum Freizeitpark Legoland Deutschland machen Ihren neuen Heimatort zum begehrten Wohnort bei Jung und Alt.

Alles was das Leben angenehm macht, finden Sie direkt in Ihrer neuen Heimatgemeinde. Jettingen - Scheppach bietet gute Einkaufsmöglichkeiten für die Grundversorgung, zahlreiche Gastronomiebetriebe, Allgemein- und Fachärzte, Apotheken und ein Outlet-Center. Auch an einer ausgezeichneten Kinder- und Altenbetreuung fehlt es nicht. In der Marktgemeinde gibt es öffentliche Schulen (Grundschule, Mittelschule) als auch eine Privatschule (Gymnasium und Realschule), Kindergärten sowie ein Alten- und Pflegeheim. Weiterführende Schulen, Berufsschulen, Sonderpädagogische Fördereinrichtungen sind in der näheren Umgebung anzutreffen.

Das Freizeitangebot in Jettingen - Scheppach spricht Bände. Als Freizeitgestaltungsmöglichkeiten bieten sich vielfältige kulturelle, gesellschaftliche und sportliche Aktivitäten und Veranstaltungen in zahlreichen Vereinen an. Dazu ist auf die Sehenswürdigkeiten (z. B. die Wallfahrtskirche Allerheiligen) und die reizvolle Lage inmitten natürlicher Umgebung (Mindeltal, Radwege, Badeseen, Landschaftsschutzgebiet „Bremental“ mit Torferlebnispfad, Naherholungsgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“, Golfplatz „Schloss Klingenburg“) zu verweisen. Selbst vom Freizeitpark Legoland Deutschland ist Jettingen - Scheppach nur 1 Autobahnausfahrt (ca. 15 km) entfernt.

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Jettingen - Scheppach garantiert. Die Bundesautobahn A8 - Anschlussstelle Burgau - liegt unmittelbar nördlich des Ortsteils Scheppach. Auch die Bundesautobahn A7 ist in einer Viertelstunde erreichbar, denn das „Elchinger Kreuz“ als Knotenpunkt zur A8 liegt nur 25 km entfernt.

So trennen Sie nur rund eine halbe Fahrstunde von Augsburg (ca. 45 km) und nicht mehr als 45 Minuten von Ulm (ca. 50 km). Wettenhausen (ca. 8 km) ist in einer Viertelstunde, Ursberg (ca. 18 km) in etwa 20 Minuten erreichbar. Die 20 km entfernte Stadt Günzburg – mit dem Freizeitpark Legoland Deutschland – erreichen Sie in etwa 15 Minuten. Auch für den Weg in die Landeshauptstadt München (ca. 110 km) müssen Sie nicht viel mehr als eine Fahrstunde einplanen, für die Strecke nach Stuttgart (ca. 126 km) nur rund 90 Fahrminuten. Ziele im Süden (Bodensee, Alpen, Schweiz, Österreich) und Norden (Nürnberg, Würzburg) sind innerhalb von max. 2 Autostunden erreichbar.

Dazu ist eine gute Anbindung an den ÖPNV gewährleistet. Der Ort verfügt über einen Bahnhof an der Hauptverbindungsstrecke München - Stuttgart. Regionalzüge verkehren in beide Richtungen im Stundentakt. Ab Augsburg-Hauptbahnhof und Ulm-Hauptbahnhof (Fahrzeiten jeweils ca. 40 Minuten) besteht Anschluss an das ICE-Netz der Deutschen Bahn.



© (T. Burkhardt) Der ehemalige Gasthof Adler in Scheppach



© (T. Burkhardt) Mächtiger Gasthof mit Wirtshaus und Wirtschaftsteil



© (T. Burkhardt) Imposante Hofanlage mit großzügigem Grundstück



© (T. Burkhardt) Frühere Gaststube des „Adler“



© (T. Burkhardt) Ehemaliges Nebenzimmer



© (T. Burkhardt) Damalige Wirtshausküche



© (T. Burkhardt) Wohnraum im EG



© (T. Burkhardt) Historische Holzwangentreppe aus dem Jahr 1904



© (T. Burkhardt) Wohnraum im OG



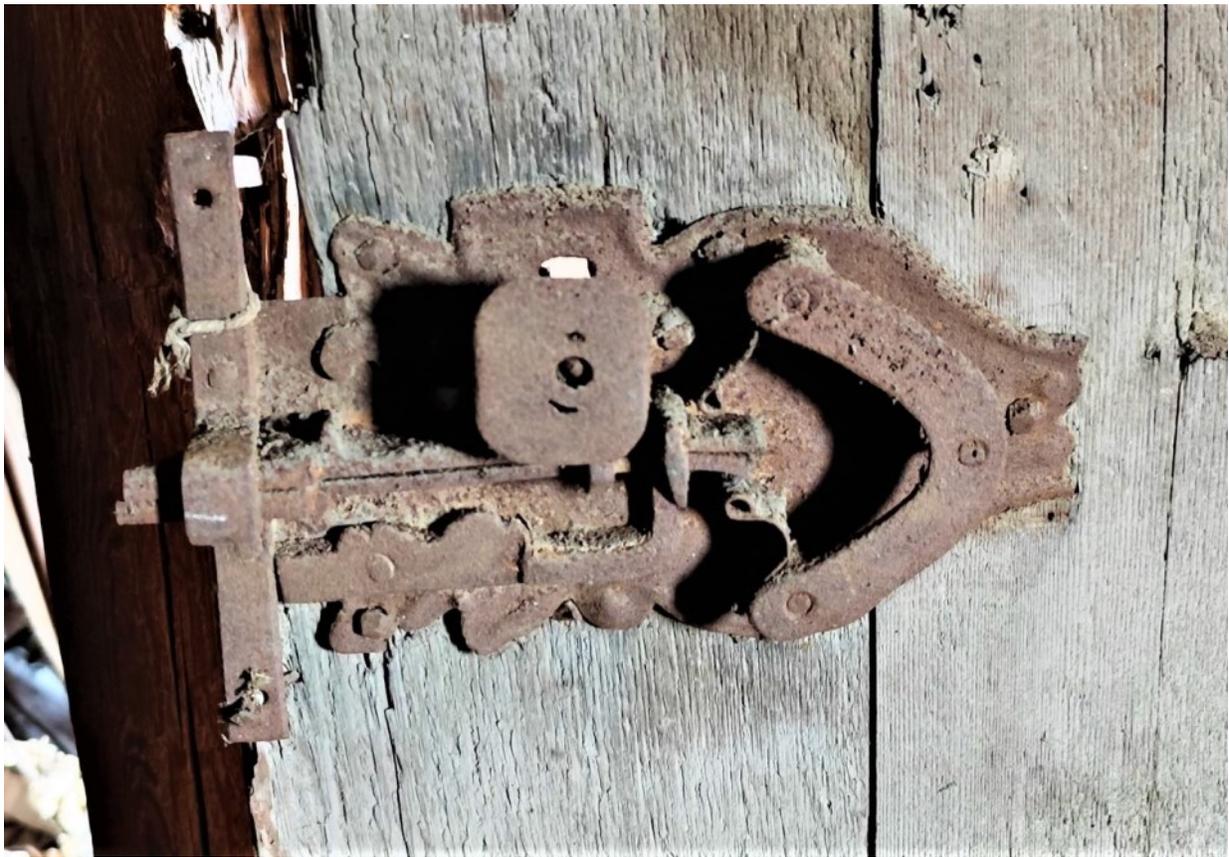
© (T. Burkhardt) Garderobe im OG



© (T. Burkhardt) Großer Wirtshaussaal im OG



© (T. Burkhardt) Ehemaliges Bauerntheater



© (T. Burkhardt) Original Türschloss des 17. Jahrhunderts



© (T. Burkhardt) Historisches Fenster mit Münchner Verschluss um 1900



© (T. Burkhardt) Historischer Dachstuhl



© (T. Burkhardt) Großzügiger Gewölbekeller