



# Exposé

Bauernhof

87719 Mindelheim - Nassenbeuren

Kaufpreis: 350.000 €



© J. Schaumann

Ansprechpartner:  
Josef Schaumann  
Eigentümer des Anwesens

Mobil: 0172 - 81 93 310  
E-Mail: [j.schaumann54@gmail.com](mailto:j.schaumann54@gmail.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. Schaumann) Historischer Einfirsthof im Voralpenland



## Bildschöner Bauernhof im Allgäu - Ihr historisches Zuhause in der beliebten Urlaubsregion im bayerischen Voralpenland!



© J. Schaumann / BLfD

Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 845 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 243 m<sup>2</sup>

Baujahr: 18. Jahrhundert

### **Traditioneller Einfirsthof in der herrlichen Voralpenlandschaft des Unterallgäus**

Wie wär`s mit einem Bauernhof im Allgäu? Einem eindrucksvollen Einfirsthof voll Tradition und historischem Charme? Solch ein schwäbisches Schätzchen finden Sie im idyllisch gelegenen Nassenbeuren, nahe Mindelheim, in der Voralpenregion Unterallgäu. Die historischen Spuren des stattlichen Mitterstallbaus – mit Wohnteil, Stall und Scheune unter einem First – reichen bis ins 18. Jahrhundert zurück. Ursprünglich als Schäfllerei und Landwirtschaft genutzt, wartet das für das Unterallgäu eher ungewöhnliche Wohnstallhaus mit Flachsatteldach, malerischer Lochfassade und mächtigen Toren darauf, in die Zukunft zu starten. Spricht wirklich etwas dagegen, diesen bildschönen Bauernhof – etwa eine Fahrstunde von München entfernt – zu Ihrem neuen Zuhause zu machen?

**Das Baudenkmal**

Einfirsthof

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Stockwerke: 2

Zimmer: 8

Nicht unterkellert

Dachboden

Bad mit Wanne

Holzfenster, Kunststofffenster

Holzdielen, Steinboden, Fliesenboden

Garten

Garage

Leerstehend

**Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Holz

Ofenheizung

**Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision**

Provisionsfrei

## **Ansprechendes Wohnstallhaus voll Charakter, Charme und Tradition**

Der zum Verkauf stehende Bauernhof kann uns so manche Geschichte aus seinem über zweihundertjährigen Leben erzählen. Im Kern ist der langgestreckte Mitterstallbau – mit Wohnteil, Stall und Scheune unter einem Dach – bereits im 18. Jahrhundert entstanden. Ursprünglich diente das landwirtschaftliche Anwesen auch als Schäfflerei, in deren Werkstatt, Fässer und Wannen aus Holz hergestellt wurden. Schon seit drei Generation befindet es sich in Familienbesitz und noch bis ins Jahr 1978 wurde es landwirtschaftlich genutzt.

Ursprünglich vermutlich als reiner Holzbau errichtet, präsentiert sich das Anwesen heute als zweigeschossiger, nachträglich versteinerter Mitterstallbau mit Kniestock in Blockbauweise und flachem Satteldach. Der Wohnteil des Bauernhauses – mit vier Fensterachsen zur Giebelseite – beeindruckt durch seine traditionelle Fensterfassade mit malerischen grünen Fensterläden. Auf den Wohntrakt an der Westseite folgt der Stallbereich mit typischen Sprossenfenstern und korbartigem Zugangstor. Den Abschluss bildet der ehemalige Scheunenteil mit seinen beiden markanten Toren und seinem größtenteils verbretterten Ostgiebel.

Zugänglich ist das nicht unterkellerte Wohnstallhaus durch mehrere Eingänge von der Traufseite. Den Wohnteil – mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> – betreten Sie durch eine in den letzten Jahrzehnten erneuerte Eingangstür, die Sie zum traditionellen Querflur des Hauses führt. Zur Linken des Flurs treffen Sie auf die ehemalige Bauernstube, auf die die Küche und das Esszimmer folgen. Auch eine Speisekammer sowie eine ehemalige Waschküche am Ende des Flurs dürfen nicht fehlen. Eine in jüngerer Zeit erneuerte Holzterasse führt Sie weiter ins Obergeschoss, wo drei Zimmer an der Giebelseite auf Sie warten. Diese dürften vormals vor allem als Schlafräume gedient haben. Zudem sind ein Badezimmer und ein kleiner Vorratsraum im Obergeschoss zu finden.

Sowohl vom Wohnteil wie auch durch eine separate Tür und ein mächtiges Tor an der Traufseite gelangen Sie in den anschließenden Stallbereich. Im Erdgeschoss treffen Sie auf einen großen Stall mit verputzter Gewölbedecke sowie einen kleineren Stall mit Balkendecke. Auch der anschließende Scheunenbereich ist durch zwei beachtliche Tore sowie einen separaten Eingang zugänglich. Zuletzt wurde der großzügige Wirtschaftsteil vor allem als Lagerfläche genutzt.

Das Obergeschoss über dem gesamten Wirtschaftsteil ist nicht ausgebaut, es diente vormals als Heulager. Zusätzlicher Stauraum ist zudem im ebenfalls nicht ausgebauten Dachgeschoss zu finden.

## **Ansprechendes Grundstück in attraktiver Innerortslage**

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 845 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Neben dem stattlichen Wohnstallhaus befindet sich eine kleine Garage aus dem Jahr 1966 auf dem Grundstück. Sein ausgedehnter Vorplatz sowie sein neu gestaltbarer Garten machen den ansprechenden Bauernhof zum idealen Rückzugsort im Voralpenland.

## **Per Sanierung zum Wunschbauernhof im Allgäu**

Erfüllen Sie sich einen Lebenstraum! Verwandeln Sie diesen historischen Bauernhof in das ländliche Anwesen, nach dem Sie sich immer gesehnt haben! Der traditionelle Einfirsthof bietet beste Voraussetzungen, um sich in Ihr Wunschzuhaus zu verwandeln.

Eine denkmalgerechte Sanierung des historischen Wohnstallhauses ist der Schlüssel zum Erfolg. Hierbei sollte der ursprüngliche Grundriss des Gebäudes respektiert und noch verbliebene historische Ausstattung weiter erhalten werden. Eine Anhebung der historisch bedingt niedrigen Raumhöhen von 1,87 - 1,90 m kann ggf. – in Absprache mit den zuständigen Behörden – durch ein Absenken der Böden im Erdgeschoss oder ein bereichsweises Öffnen der Decken im Obergeschoss erfolgen. Auch der Ausbau des Wirtschaftsteils zu Wohn-, Hobby-, Werkstatt- oder Gewerbebezwecken ist grundsätzlich denkbar.

Das historische Wohnstallhaus befindet sich derzeit auf dem Stand der 1960/70er Jahre. Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie jedoch in Zukunft auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch die Durchführung denkmalgerechter energetischer Maßnahmen (Erneuerung der Fenster etc.) ist möglich.

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

## **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

Wenn dieser herrliche Bauernhof Ihnen gehören soll, sollten Sie nach Nassenbeuren, einem Ortsteil der Stadt Mindelheim in der Voralpenregion Unterallgäu kommen. Er liegt im Ortskern eines rund 850 Einwohner zählenden Pfarrdorfs in einem der beliebtesten Urlaubs- und Naherholungsgebiete Bayerns. Landschaftliche Schönheit, die Nähe zu den Allgäuer Alpen sowie die ausgezeichnete Erreichbarkeit der südbayerischen Zentren zeichnen Ihren neuen Wohnort aus. Hier ist der ideale Ort, um die Vorzüge des Voralpenlandes und der Landeshauptstadt München aufs Beste miteinander zu verbinden.

Was immer das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie an Ihrem neuen Wohnort oder im nur 5 km entfernten Mindelheim. Direkt in Nassenbeuren freut sich ein Blumenladen mit angeschlossenen Café auf Ihren Besuch. Dazu treffen Sie im Ort auf ein Schützenheim, ein Musikerheim, ein Feuerwehrhaus, einen Tennis- und einen Spielplatz. Auch Seniorennachmittage, Yogastunden und sportliche Angebote für Kinder werden angeboten. Alle weiteren Annehmlichkeiten des täglichen Lebens warten in Mindelheim auf Sie. Dort treffen Sie auf größere und kleinere Geschäfte des täglichen Bedarfs wie auch auf ein abwechslungsreiches Gastronomieangebot. Ihre Kinder können den Kindergarten in unmittelbarer Nähe zu Ihrem neuen Bauernhof besuchen. Weiterführende Schulen jedes Bildungszweiges stehen Ihnen in Mindelheim – wie etwa das Maristenkolleg mit Gymnasium und Realschule – offen, wobei die Schulbushaltestelle nur 100 m von ihrem Anwesen entfernt ist. Eine gute ärztliche Versorgung ist durch zahlreiche in der näheren Umgebung ansässige Allgemeinmediziner, Fachärzte und Kliniken gewährleistet.

Wie immer Sie Ihre Freizeit gestalten möchten, rund um Ihren neuen Wohnort haben Sie die Gelegenheit dazu. Der Mindelsee liegt nur etwa 1 km von Nassenbeuren entfernt und lädt zum Baden ein. Gleiches gilt für das Hallen- und Freibad in Mindelheim. Auch ein Besuch der Mindelheimer Burg oder der malerischen Altstadt, die zu den schönsten Bayerns zählt, bietet sich an. Wer lieber in der Natur unterwegs ist, kann gerne die alte Lindenallee zur Maria Schnee Kapelle laufen und sich eine Auszeit gönnen. Für alle, die gerne wandern oder Radtouren unternehmen, liegt die bildschöne Landschaft des Allgäus nahezu vor der Haustür. In den Wintermonaten erreichen Sie die nächstgelegenen Skigebiete auf kurzem Wege.

## **Ausgezeichnete Verkehrsanbindung**

Eine gute Verkehrsanbindung ist in Nassenbeuren – dank der Nähe zur B16 und zur A96 – garantiert. Nur 7 Minuten trennen Sie von Mindelheim (ca. 5 km) und bereits in einer Viertelstunde kommen Sie in Bad Wörishofen (ca. 14 km) an. Auch Memmingen (ca. 31 km) oder Landsberg am Lech (ca. 33 km) erreichen Sie in weniger als einer halben Fahrstunde. Kempten (ca. 68 km) und Augsburg (ca. 68 km) liegen etwa 45 Minuten entfernt. Selbst für den Weg nach Lindau (ca. 98 km), in die Münchner Innenstadt (ca. 92 km), zum Münchner Flughafen (ca. 118 km) oder nach Oberstdorf (ca. 110 km) müssen Sie nicht mehr als eine Fahrstunde einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Nassenbeuren bestens angebunden. Der Bahnhof Nassenbeuren (Bahnlinie: Krumbach (Schwaben) - Mindelheim) liegt fußläufig nur 3 Minuten von Ihren zukünftigen Anwesen entfernt. Von dort haben Sie eine gute Bahnanbindung (RB) mit teils stündlicher Verbindung nach Mindelheim. Dort wiederum besteht Anschluss an die Bahnlinien München - Memmingen (RE) und München - Lindau (RE).

Zudem befindet sich der „Allgäu-Airport“ in Memmingen (ca. 22 km) in nur 30 Minuten Entfernung.





© (J. Schaumann) Schwäbischer Einfirsthof im Allgäu



© (J. Schaumann) Stattlicher Bauernhof mit Wohnteil-, Stallbereich und Scheune unter einem Dach





© (BLfD) Ansprechender Wohnteil mit malerischen grünen Fensterläden



© (BLfD) Historischer Wirtschaftsteil mit mächtigen Toren





© (BLfD) Ansprechende Giebelseite mit reizvoller Fensterfassade



© (J. Schaumann) Herrlicher Garten vor dem Wohnteil





© (J. Schaumann) Wirtschaftsteil mit verbrettertem Ostgiebel



© (J. Schaumann) Beachtlicher Wirtschaftsbereich





© (J. Schaumann) Ehemalige Bauernstube



© (J. Schaumann) Traditioneller Flur



© (J. Schaumann) Historische Küche



© (J. Schaumann) Ehemalige Speisekammer



© (J. Schaumann) Kleines Esszimmer



© (J. Schaumann) Frühere Waschküche





© (J. Schaumann) Hintere Kammer



© (J. Schaumann) Großes Schlafzimmer



© (J. Schaumann) Badezimmer im OG



© (J. Schaumann) Mittlere Kammer





© (J. Schaumann) Großer Stall mit Gewölbedecke



© (J. Schaumann) Kleiner Stall mit Balkendecke





© (J. Schaumann) Beachtliche Nutzfläche im Scheunenbereich



© (J. Schaumann) Oberer Bereich des Wirtschaftsteils





© (J. Schaumann) Rückwärtiger Bereich des Bauernhofes



© (J. Schaumann) Kleine Garage der 1960er Jahre