



# Exposé

Gasthaus

86647 Buttenwiesen - Unterthürheim



© BLfD

Ansprechpartner:  
Gunar Gronauer,  
Die Denkmalschutz Immobilie

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



„Schwäbisches Allerlei“ - in diesem Haus steckt richtig was drin!



Kaufpreis: auf Anfrage

Baujahr: 18. Jahrhundert

Wohnfläche: ca. 400 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 705 m<sup>2</sup>

Etagen: 2

### **Attraktives Wohn- und Gasthaus**

Sie haben große Ideen? Ihnen fehlt nur noch das passende Gebäude? Von stattlicher Form und beachtlicher Größe soll es sein? Dazu soll es in der Nähe von Dillingen a. d. Donau und Donauwörth liegen? Werfen Sie doch mal einen Blick auf das frühere Gasthaus im Altort von Unterthürheim bei Buttenwiesen! Der mächtige, zweigeschossige Satteldachbau aus dem 18. Jahrhundert hat so einiges zu bieten. Auch die Vorteile des Denkmalschutzes können sich sehen lassen. Ob uriges Gasthaus, gemütliche Pension oder stattliches Wohnhaus mit mehreren Wohneinheiten, jetzt sind Sie am Zug!



## **Das Baudenkmal**

Ehemaliges Gasthaus

Zustand: Altbau, renovierungsbedürftig

Teilweise unterkellert

Dach ausbaufähig, Dachboden

Holzfenster

Böden: Holzdielen

Lastenaufzug

Garten

Frei

## **Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Ofenheizung

Energieträger: Holz

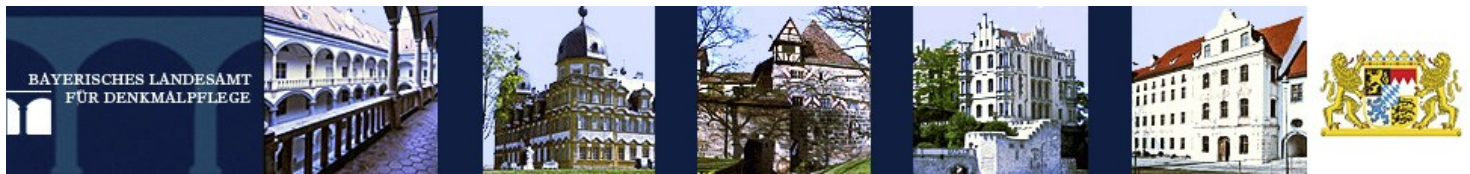
## **Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

## **Käuferprovision**

ja



## Historisches Zukunftsobjekt

Das einstige Gasthaus - der „Obere Wirt“ von Unterthürheim - präsentiert sich als stattlicher, langgestreckter Satteldachbau mit leicht versetztem Anbau aus jüngerer Zeit. Seine beachtliche Größe begeistert, seine imposante Erscheinung zieht alle Blicke auf sich. Etwa 400 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche stehen im Inneren des herausragenden Baus mit markantem Trauf- und Giebelgesims zur Verfügung. Diese verteilen sich auf große, lichtdurchflutete Räume, die zur Umsetzung moderner Wohn- und Geschäftsideen aufrufen. Auf Wunsch kann die Wohnfläche durch den Ausbau des Dachgeschosses erweitert werden. Der historische Dachstuhl aus gehauenen Pfetten und Sparren mit Andreaskreuzen befindet sich in einem sehr guten Zustand. Hier können Räumlichkeiten mit ganz besonderer Ausstrahlung entstehen. Als kleines Schmankerl wartet auf der Hofseite ein bis heute intakter Lastenaufzug auf Sie, mit dem einst Vorräte in den Dachraum befördert wurden. Zusätzlichen Stauraum finden Sie im historischen Gewölbekeller des teilunterkellerten Baudenkmals.

Der ehemalige „Obere Wirt“ von Unterthürheim befindet sich auf einem ca. 705 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Durch seine unmittelbare Nachbarschaft zu einem leerstehenden landwirtschaftlichen Anwesen ist ggf. ein zusätzlicher Grundstückserwerb für Garten, Außengastronomie oder Stellplätze denkbar.

## Aus Alt mach Neu

Dank seines guten Erhaltungszustands und seines gewaltigen Potentials hat das alte Gasthaus eine vielversprechende Zukunft vor sich. Eine denkmalgerechte Sanierung ist der Schlüssel zum Erfolg. Das Gebäude ist durch seine Lage an der Ortsdurchfahrt sehr gut erschlossen und verfügt über Strom, Wasser, Kanalanschluss etc. Erste Umbaumaßnahmen im Inneren haben bereits begonnen. In Kürze können moderne Wohnstandards mit neuer Haustechnik (Heizung, Sanitär) und eine gewisse energetische Ertüchtigung (z. B. durch das Dämmen der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) erreicht werden. Die mögliche Inanspruchnahme von Steuervorteilen und Fördermitteln laden zur Investition in dieses herrliche Objekt ein.



## Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie in Unterthürheim – einem Ortsteil von Buttenwiesen – nahe Wertingen, unweit von Dillingen a. d. Donau. Die reizvoll im Schwäbischen Donautal gelegene Ortschaft garantiert ruhiges Wohnen in ländlicher Idylle verbunden mit bester Verkehrsanbindung an die schwäbischen Zentren.

Alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens finden die ca. 1.000 Unterthürheimer im nur 2 km entfernten Buttenwiesen. In Buttenwiesen – einem attraktiven Wirtschaftsstandort mit zahlreichen Kultur- und Freizeitangeboten – treffen Sie auf mehrere Kindergärten, eine Grundschule, Supermärkte, kleine Geschäfte und Dienstleister sowie eine Apotheke und einen Allgemeinmediziner. Unterschiedliche Vereine sorgen dafür, dass man sich in Buttenwiesen schnell zuhause fühlt. Weiterführende Schulen können im nahe gelegenen Wertingen besucht werden.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist dank der Nähe zur A8 garantiert. Die regionalen Zentren Wertingen (ca. 5 km), Donauwörth (ca. 20 km) und Dillingen a. d. Donau (ca. 22 km) sind auf kurzem Wege erreichbar. Selbst von Augsburg (ca. 38 km) trennt Sie nur eine halbe Fahrstunde und in ca. 75 Minuten kommen Sie bequem in der Landeshauptstadt München (ca. 110 km) an.

Über die Bahnhöfe Dillingen a. d. Donau und Donauwörth bestehen zudem ausgezeichnete Zugverbindungen.



## **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.

## **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.



© (BLfD) Vielseitig nutzbarer Satteldachbau



© (BLfD) Zukunftsobjekt mit jeder Menge Potential