



Exposé

Handwerkerhaus

86441 Zusmarshausen - Gabelbach

Kaufpreis: auf Anfrage



© BLfD

Ansprechpartner:
Christian Petrat
Eigentümer des Anwesens

Mobil: 0176 - 6035 6400
E-Mail: Ch.Petrat@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.



© (Ch. Petrat) Historisches Handwerkerhaus nahe Augsburg



Absolutes Liebhaberstück nahe Augsburg - Traditionelles Handwerkerhaus mit besten Ausbau-, Umbau- und Nutzungsmöglichkeiten!



© BLfD / K. Schirmer

Wohnfläche: ca. 60 m²

Grundstücksfläche: ca. 1.047 m²

Baujahr: 1758

Reizendes Handwerkerhaus im Naturpark Augsburg - Westliche Wälder

Ab auf's Land! Ihr Traum vom Landleben kann schon bald im beliebten Naherholungsgebiet Augsburg - Westliche Wälder in Erfüllung gehen! Vor den Toren von Augsburg – in Gabelbach bei Zusmarshausen – wartet dieses historische Handwerkerhaus des 18. Jahrhunderts auf Sie. Der denkmalgeschützte Bau – mit Wohnteil, Stall und Tenne – ist der ideale Ort, um Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen miteinander zu verbinden. Allein an einer denkmalgerechten Sanierung fehlt es noch. Wenn Sie und Ihre Familie in diesem ausbaufähigen Anwesen Ihr Glück finden wollen, sollten Sie jetzt zugreifen!

Das Baudenkmal

Handwerkerhaus

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Stockwerke: EG, DG

Zimmer: 7

Teilweise unterkellert

Bad mit Wanne / Dusche

Stall und Tenne ausbaufähig

Dachboden ausbaufähig

Holzfenster, Sprossenfenster

Holzdielen, Laminat, Steinboden, Fliesenboden

Garten

Garage

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Holz, Kohle

Ofenheizung

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Ansprechendes Handwerkerhaus mit historischem Charme und Ausstrahlung

Das ehemalige Handwerkerhaus kann auf eine mehr als 200jährige Geschichte zurückblicken. Laut dendrochronologischer Datierung wurde das früher als sog. „Gnadenhaus“ bezeichnete Wohngebäude im Jahr 1758 errichtet. Ursprünglich bestand es allein aus dem Wohnteil des heutigen Baus, in dem eine Stube, eine Küche sowie zwei Kammern Platz fanden. Seine Außenwände samt Westgiebel mit kräftigem Gurt- und Traufgesims wurden in Massivbauweise, seine Innenwände sowie der Ostgiebel in Fachwerkbauweise angefertigt.

In dieser Form ist das ehemalige Wohnhaus im Urkataster von 1834 verzeichnet. Es befand sich damals im Besitz von Bartholomäus Scherer und war unter dem Hausnamen „Häuslebartl“ bekannt. Dieser hatte das Haus im Jahr 1806 erworben und es 1839 an seinen Sohn Johann übergeben. Vermutlich war die Hausübertragung ausschlaggebend dafür, dass das Gebäude nach 1834 um einen Wirtschaftsteil mit Stall und Tenne erweitert wurde. Dies brachte auch räumliche Veränderungen im Inneren – wie die Verlagerung der Küche, die Schaffung eines Stallgangs zur Tenne, sowie die Versteinerung der Innenwände im Erdgeschoss – mit sich. Auch die Treppe ins Dachgeschoss sowie die Eindeckung des Daches dürften auf diese Zeit zurückgehen. Zu weiteren Veränderungen – wie dem Ausbau der Dachgeschosskammer am Westgiebel – kam es um 1900. Nach 1950 erhielt das Gebäude sein Badezimmer an Stelle der ehemaligen Küche sowie eine Garage an der östlichen Nordseite.

Damals wie heute ist das teilweise unterkellerte Gebäude über einen Treppenaufgang von der Traufseite zugänglich. Der historische Flur führt Sie zur Linken in die traditionelle Wohnküche mit anschließendem Vorratsraum und Badezimmer. Diesem schließen sich zwei Kammern zur Rechten des Flurs an. Auf diese folgen der ehemalige Stallbereich sowie die Tenne.

Über eine historische Treppe geht es weiter ins Obergeschoss, das im Giebelbereich ein Schlafzimmer beherbergt. Das weitere Dachgeschoss diente vormals als Lagerraum und ist derzeit noch nicht ausgebaut.

Attraktives Grundstück in reizvoller Ortsrandlage

Ihr zukünftiges Zuhause liegt auf einem ca. 1.047 m² großen Grundstück.

Zu Ihrem Anwesen gehört ein neu gestaltbarer Garten in Hanglage. Dieser lädt zur Haltung von Haus- und Kleintieren ein und kann sich durch Ihre Gestaltungsideen in eine wahre Wohlfühloase verwandeln.

Hinter dem früheren Handwerkerhaus ist zudem eine Garage anzutreffen, die Platz für Ihren Pkw bietet.

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.

Per Sanierung zur idealen Wohn- und Gewerbeimmobilie

Verwandeln Sie dieses schwäbische Schätzchen in die Immobilie, von der Sie immer geträumt haben! Ihr Engagement und Ihre Liebe zu historischen Gebäuden sind gefragt, um ans Ziel zu gelangen. Weitreichende Aus- und Umbaumöglichkeiten eröffnen Ihnen die Möglichkeit, sich den idealen Ort zum Wohnen und Arbeiten zu schaffen.

Eine denkmalgerechte Sanierung des Hauses ist der Schlüssel zum Erfolg. Hierbei sollte der ursprüngliche Grundriss im Wohnteil sowie im Flurbereich erhalten bleiben und noch verbliebene historische Ausstattung – wie die alte Treppe, die Haustür, vereinzelt Zimmertüren und die historischen Fenster des 19. Jahrhunderts – nach ihrer Restaurierung weiter Platz in Ihrem Zuhause finden.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch denkmalgerechten energetischen Maßnahmen (Ertüchtigung der Fenster etc.) steht nichts im Wege.

Zur Erweiterung der Wohnfläche kann an einen Ausbau des Ökonomieteils samt Tenne gedacht werden. Die beiden Kammern im Erdgeschoss können zu einem großzügigen Wohnraum vereint werden, während im Ökonomieteil/Tenne Ihr zukünftiger Arbeitsbereich mit Galerie – zur Büro-, Atelier- oder Werkstattnutzung – entstehen kann. Auch eine Neuerrichtung des Wirtschaftsteils mit gleicher Kubatur und ähnlicher Fassadenaufteilung ist ggf. – in Abstimmung mit den zuständigen Behörden – denkbar.

Dazu ist der Ausbau des Dachgeschosses – mit Einbau von Gauben oder alternativ von Dachflächenfenstern auf der straßenabgewandten Dachfläche – ggf. möglich.

Traditionell niedrigen Raumhöhen kann mit denkmalgerechten Maßnahmen – Absenken der Böden im Erdgeschoss etc. – ggf. begegnet werden.

Bestehende Schäden am historischen Gebäude – wie Rissbildungen, Feuchtigkeit in Wänden und Dach sowie statische Verformungen aufgrund der Hanglage – sind zu beheben. Bei der Instandsetzung des Gebäudes ist die Substanz des 18. und mittleren 19. Jahrhunderts zu bewahren. Jüngere An- und Umbauten können ggf. entfallen. Das äußere Erscheinungsbild, die Fassaden (mit Ausnahme der Nordwand), die nach 1834 entstandenen Innenwände des Wohnteils mit den wenigen aus dieser Zeit erhaltenen Ausstattungsstücken und die auf die Zeit um 1758 zurückreichenden Bereiche des Dachtragwerks (einschließlich Flechtwerkwänden) sind zu erhalten.

Ein Baualtersplan, eine Befunddokumentation und Aufmaßpläne liegen bereits vor.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause wartet am Ortsrand von Gabelbach, einem Ortsteil der Gemeinde Zusmarshausen, nahe Augsburg auf Sie. Rund 625 Einwohner leben in dem idyllisch gelegenen Ort im Naturpark Augsburg - Westliche Wälder. Neben seiner herrlichen Lage in dem beliebten Naherholungsgebiet vor den Toren von Augsburg, beeindruckt Ihr zukünftiger Wohnort durch seine hervorragende Erreichbarkeit der Landeshauptstadt München sowie der schwäbischen Zentren. Hier ist der passende Ort, um Wohnen und Arbeiten in der herrlichen Naturlandschaft des sog. „Schwäbischen Pfaffenwinkels“ zu verbinden.

Alles, was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt in Gabelbach oder im wenige Minuten entfernten Zusmarshausen. In Zusmarshausen treffen Sie auf zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in kleineren und größeren Geschäften und auch an einer guten ärztlichen Versorgung mit Allgemeinmedizinerinnen und Zahnärzten fehlt es nicht. Das Angebot an Gasthäusern in und um Gabelbach kann sich sehen lassen. Ihre Kinder können den Kindergarten direkt im Ort oder die Grund-, Mittel- oder Realschule in Zusmarshausen besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen u. a. in Diedorf, Neusäß oder Augsburg offen.

Für Erholung und Entspannung ist an Ihrem neuen Wohnort bestens gesorgt. Der Naturpark Augsburg - Westliche Wälder lockt mit großen Wäldern, grünen Wiesen und sonnendurchfluteten Lichtungen, die Sie auf weitverzweigten Rad- und Wanderwegen erkunden können. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten erwarten Sie in der beliebten Naherholungsregion, die bereits Fürsten und Könige zu schätzen wussten. Selbst der Rothsee liegt ganz nah und bietet Wassersportliebhabern beste Möglichkeiten zum Schwimmen, Surfen und Segeln.

Eine hervorragende Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort garantiert. Die A8 (München - Stuttgart) liegt in nur 3 km Entfernung. In 5 Minuten gelangen Sie nach Zusmarshausen (ca. 4 km) oder Dinkelscherben (5 km) und in ca. 25 Minuten kommen Sie in Diedorf (ca. 21 km) oder Neusäß (ca. 27 km) an. Etwa eine halbe Stunde trennt Sie von Augsburg (ca. 35 km) oder Günzburg (ca. 32 km) und auch Ulm (ca. 62 km) erreichen Sie in ca. 45 Minuten. Für den Weg in die Landeshauptstadt München (ca. 104 km) müssen Sie rund 80 Minuten einplanen.

Vom Bahnhof Dinkelscherben haben Sie zudem eine gute Bahnanbindung (RB, RE) nach Augsburg sowie in die Landeshauptstadt München.



© (BLfD) Schwäbisches Handwerkerhaus des 19. Jh.



© (K. Schirmer) Traditioneller Wohnteil



© (K. Schirmer) Attraktives Anwesen mit Wohn- und Wirtschaftsteil



© (K. Schirmer) Großer, ausbaubarer Wirtschaftsteil



© (K. Schirmer) Ehemaliger Stall und Tenne



© (K. Schirmer) Zu Wohnraum ausbaubarer Wirtschaftsteil



© (Ch. Petrat) Ihr Zuhause in ländlicher Gegend



© (Ch. Petrat) Neugestaltbarer Garten in Hanglage



© (Ch. Petrat) Ihre neuer Rückzugsort vom Alltag
nahe Augsburg