



Exposé

Gasthof

86554 Pöttmes - Osterzhausen

Kaufpreis: auf Anfrage



© J. Schuster

Ansprechpartner:
Julian Schuster
Eigentümer des Anwesens

Mobil: 0172- 88 631 27
E-Mail: hello@julianschuster.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.



Historische Postkarte mit dem Gasthaus zur Linken

S`Leben isch koi „Zuckerschlecka“ - In diesem schwäbischen Landgasthof aber scho!



© J. Schuster

Wohn-/ Nutzfläche ca. 300 m²

Grundstücksfläche: ca. 1.500 m²

Baujahr: 1815

Schwäbischer Landgasthof in reizvoller Ortsrandlage nahe Augsburg

Schwäbische Spätzle, Flädle und Oberschlupfer! All dies kann schon bald auf der neuen Speisekarte dieses schwäbischen Landgasthofs stehen. Unweit von Augsburg – am Ortsrand von Osterzhausen nahe Pöttmes – ist er zu finden und hat die beste Zeit seines Lebens noch vor sich. Um 1815 wurde er als zweigeschossiger Massivbau mit barockisierender Eckquaderung und markantem Halbwalmdach errichtet und hat bis heute seinen ursprünglichen Charakter bewahrt. Zusammen mit seinem nicht denkmalgeschützten Wirtschaftsbau eröffnet er vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Allein eine denkmalgerechte Sanierung fehlt ihm noch, um in die Zukunft zu starten. Können Sie ihm diesen Wunsch wirklich abschlagen?

Das Baudenkmal	<p>Ehemaliges Gasthaus</p> <p>Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig</p> <p>Etagen: 2</p> <p>Zimmer: 9</p> <p>Teilweise unterkellert: Gewölbekeller</p> <p>Dachgeschoss ggf. ausbaufähig</p> <p>Historische Küchenausstattung</p> <p>Holzfenster, Sprossenfenster</p> <p>Holzdielen, Steinboden</p> <p>Nicht denkmalgeschütztes Nebengebäude: Scheune</p> <p>Garten</p> <p>Fernblick</p> <p>Frei</p>
Energie / Versorgung	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivbau</p> <p>Energieträger: Holz</p>
Förderung	<p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>
Käuferprovision	<p>Provisionsfrei</p>

Traditioneller Landgasthof mit historischem Charme und Charakter

Ihr zukünftiges Anwesen kann auf eine über 200jährige Geschichte zurückblicken. Um 1815 wurde der zweigeschossige, verputzte Ziegelbau mit Halbwalmdach und Eckquaderung errichtet. Zusammen mit seinem im rechten Winkel stehenden Ökonomiebau diente er ursprünglich als Gasthaus und Pferdewechselstation, in der die Postkutschen ihre müden Pferde tauschten und die Passagiere verköstigt wurden. Seinen historischen Charakter, seinen weitgehend original erhaltenen Zustand sowie seine einnehmende Erscheinung hat sich das stattliche Gasthaus bis heute bewahrt. Bis ins Jahr 1968 öffnete es die Türen für seine Gäste und befand sich stets am Puls der Zeit. Erst dann wurde es ruhig in seinen historischen Räumen, in denen ehemals gelebt, gefeiert und gelacht wurde. Derzeit steht das Gebäude leer und wartet darauf, schon bald wieder am Leben teilzuhaben.

Zugänglich ist der teilweise unterkellerte, zweigeschossige Bau von seiner Traufseite. Sobald Sie die historische Eingangstür durchschreiten, führt Sie der durchgestreckte Flez zu den historischen Zimmern im Erdgeschoss. Zur Linken treffen Sie auf die Gaststube, der sich das Nebenzimmer anschließt. Zur Rechten folgen die ehemalige Küche mit anschließender Speisekammer, ein Schlafzimmer und eine Mägdekammer.

Eine gewendelte Wirtshaustreppe bringt Sie weiter ins Obergeschoss. Dort treffen Sie – wie für ein Wirtshaus des 19. Jahrhunderts üblich – auf den großen Wirtshaussaal. Zudem finden drei Gästezimmer im Obergeschoss Platz.

Das anschließende Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und bietet großzügige Nutzfläche, die sich bis in den Spitzboden fortsetzt. Ein Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist unter Erhaltung der historischen Dachkonstruktion ggf. vorstellbar.

Wohin Sie in dem historischen Gasthaus auch schauen, die Zeit scheint hinter seinen Mauern still zu stehen. Der mächtige Bau hat sich sowohl seinen historischen Grundriss, als auch wesentliche Teile seiner historischen Ausstattung bewahrt. In den beachtlichen Räumen mit überdurchschnittlichen Raumhöhen treffen Sie auf den fast gesamten Bestand an bauzeitlichen Zweifeldertüren mit wohl wiederverwendeten barocken Türbeschlägen, Kastenschlössern und Zierknäufen. Zusammen mit den historischen Treppen, dem Treppengeländer, den Bodenbelägen und Fenstern aus vergangenen Tagen verleihen sie dem Gebäude seine ganz besondere Ausstrahlung.

Großzügiges Grundstück in reizvoller Ortsrandlage

Ihr zukünftiges Anwesen befindet sich auf einem ca. 1.500 m² großen Grundstück am südwestlichen Ortsrand von Osterzhausen.

Neben dem historischen Gasthaus gehört ein nicht denkmalgeschütztes Wirtschaftsgebäude zu Ihrem Anwesen. Dieses steht im rechten Winkel zum Gasthaus. Der beachtliche Stadel mit seinen Stallungen ist nach Aussage des Eigentümers laut Unterlagen des Vermessungsamtes Aichach im Jahr 1910 an Stelle eines kleineren Vorgängerbaus errichtet worden. Heute schließt westlich ein Garagenanbau mit mehreren Garagen an den langgestreckten Bau an.

Historischer Gasthof auf dem Sprung in die Zukunft

Öffnen Sie ein neues Kapitel in der Geschichte dieses typisch schwäbischen Gasthofs! Starten Sie mit dem bemerkenswerten Bau in die Zukunft! Das herrliche Anwesen hat Ihnen so einiges zu bieten und hält vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Sie parat.

Um Ihre Ideen zu verwirklichen, bedarf es einer denkmalgerechten Sanierung des Gasthauses. Mögliche statische Schäden des Gebäudes – insb. die Ausbauchung des Westgiebels sowie die Rissbildungen an Innen- und Außenwänden – sind zu beachten. Zudem sollte die vorhandene historische Ausstattung weiter Platz im Gebäude finden. An modernem Wohnkomfort muss es jedoch nicht fehlen. 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.

Was die zukünftige Nutzung der Gebäude angeht, so steht dem Betreiben eines Restaurants / Cafés im Erdgeschoss des Hauptgebäudes grundsätzlich – in Abstimmung mit den zuständigen Behörden – nichts im Wege. Auch der historische Gewölbekeller könnte ggf. in die gastronomische Nutzung integriert werden. Natürlich wäre auch eine Nutzung des Erdgeschosses als Bürofläche vorstellbar. Im Obergeschoss ist eine Veränderung des bauzeitlichen Grundrisses in Abstimmung mit den zuständigen Behörden denkbar. Dort könnte Wohnraum entstehen, der über die alte Holzterrasse erreichbar ist. Das Dachgeschoss kann ggf. ausgebaut werden, wobei auf eine denkmalgerechte Belichtung der Räumlichkeiten zu achten wäre.

Bei der Neunutzung des nicht denkmalgeschützten Wirtschaftsgebäudes sind Ihrem Ideenreichtum kaum Grenzen gesetzt. Allein die Form des Gebäudes sollte in etwa beibehalten werden. In dem Stadel kann ggf. moderner Wohnraum entstehen.

Auch eine Umnutzung des Innenhofs zur Außengastronomie bietet sich an. Durch einen Biergarten, eine Grünfläche etc. kann der Charakter des Anwesens weiter hervorgehoben werden.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des denkmalgeschützten Gasthauses dienen, dürfen Sie auf Steuererleichterungen 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

Der historische Gasthof liegt am Ortsrand von Osterzhausen, einem Ortsteil der Marktgemeinde Pöttmes, im Landkreis Aichach - Friedberg. Rund 300 Einwohner fühlen sich in dem reizenden Pfarrdorf im Tal der Kleinen Paar Zuhause. Ländliche Idylle und die Nähe zu den schwäbischen Zentren zeichnen Ihren neuen Wohnort aus. Wer eine neue berufliche und private Heimat in reizvoller Naturlandschaft sucht und doch eine gute Erreichbarkeit der Städte Augsburg, Ingolstadt und München nicht missen möchte, ist hier genau richtig!

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt vor Ort sowie in den nahegelegenen Ortschaften Pöttmes und Thierhaupten. An Ihrem neuen Wohnort öffnet ein Hofladen mit Café seine Türen, während in den Nachbarorten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs auf Sie warten. Ihre Kinder können den Kindergarten, die Grund- und Mittelschule sowie die Wirtschaftsschule in Pöttmes besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Schrobenhausen, Meitingen, Aichach oder Augsburg offen. Auch für eine gute ärztliche Versorgung ist durch zahlreiche in Pöttmes ansässige Allgemein-, Zahn- und Tierärzte gesorgt.

Wie immer Sie Ihre Freizeit gestalten möchten, in Osterzhausen und Umgebung bietet sich die Gelegenheit. Genießen Sie die herrliche Naturlandschaft bei einer Fahrradtour entlang der Paar oder lassen Sie die Seele am Radersdorfer Badensee mit großer Liegewiese und Einkehrmöglichkeiten baumeln. Wer an Geschichte interessiert ist, sollte einen Besuch des Sisi-Schlusses in Unterwittelsbach bei Aichach oder des Klosters Thierhaupten nicht versäumen. Sportbegeisterte können dazu in den zahlreichen Sporteinrichtungen in Pöttmes – wie der Jiu-Jitsu und Karateschule –aktiv werden. Zudem locken die zahlreichen Freizeitangebote im nahegelegenen Augsburg.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Osterzhausen garantiert. Nur 5 Minuten trennen Sie von Thierhaupten (ca. 7 km) und bereits in einer Viertelstunde kommen Sie in Pöttmes (ca. 10 km), Meitingen (ca. 12 km) oder Rain am Lech (ca. 17 km) an. Von Aichach (ca. 17 km) sind Sie nur ca. 20 Minuten entfernt. Die Städte Augsburg (ca. 30 km), Schrobenhausen (ca. 24 km), Donauwörth (ca. 31 km) oder Neuburg a. d. Donau (ca. 29 km) erreichen Sie in einer halben Stunde. Selbst für den Weg nach Ingolstadt (ca. 50 km) müssen Sie nur ca. 50 Minuten, für die Fahrt nach Ulm (ca. 100 km) oder in die Landeshauptstadt München (ca. 90 km) rund eine Stunde einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Osterzhausen gut angeschlossen. Es bestehen direkte Busverbindungen nach Pöttmes, Meitingen oder Aichach. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Meitingen und bietet Ihnen eine gute Zuganbindung nach Augsburg und darüber hinaus.



© (J. Schuster) Historischer Gasthof in reizvoller Ortsrandlage



© (J. Schuster) Zweigeschossiger Bau mit Halbwalmdach



© (J. Schuster) Mächtiger Gasthof des frühen 19. Jahrhunderts



© (BLfD) Attraktiver Bau mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten



© (BLfD) Ansprechendes Gebäude in Massivbauweise von „anno dazumal“



© (J. Schuster) Traditioneller Wirtshausflur mit historischer Treppe ins OG



© (J. Schuster) Ehemaliger Gastraum im früheren Wirtshaus



© (J. Schuster) Historische Küche im EG



© (J. Schuster) Historischer Wirtshaussaal von beachtlicher Größe



© (J. Schuster) Attraktive, ggf. unterteilbare Räumlichkeit



© (J. Schuster) Vielseitig nutzbarer Dachbereich



© (J. Schuster) Großzügiger Spitzboden



© (J. Schuster) Nicht denkmalgeschützter Stadel neben dem Gasthaus



© (J. Schuster) Neugestaltbarer Stallbereich im Stadel



© (J. Schuster) Attraktives Gartengrundstück am Ortsrand von Osterzhausen