

Exposé

Landhaus in Landkreis Dillingen a.d. Donau

Drei-Seiten-Ensemble mit großem Potential ! Eine ganz besondere Immobilie für Liebhaber !



Objekt-Nr. **OM-329173**

Landhaus

Verkauf: **950.000 €**

Ansprechpartner:
Martin Denk

89438 Landkreis Dillingen a.d. Donau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1800	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.066,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	15,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	330,00 m ²	Garagen	4
Nutzfläche	75,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Drei-Seiten-Ensemble mit großem Potential !

- Historisches Anwesen (frühere Ölmühle) mit Übergabebrief von 1364
- Haupthaus aus dem Jahre ca. 1820 aus massiven Backsteinen gebaut
- Ausbau der Mühle im Jahre 1993
- Seminarraum mit Teeküche und Wintergarten 2013
- Große Scheune ca. 10m x 9,0m für zusätzliche Räume
- Ehemaliger Stall mit einer Grundfläche von ca. 210 qm
- Freie Baufläche für ein Einfamilien- bzw. Tiny-/Modulhaus
- Grundstücksgröße ca. 3060 qm

Kaufpreis Verhandlungsbasis von privat

Die „Alte Mühle“ ist ein Drei-Seiten-Ensemble und eine erstklassige Gelegenheit für Familien, Investoren oder Menschen, die nach einer vielseitigen Immobilie suchen (Mehrgenerationenwohnen, Wohn- und Lebensgemeinschaft, Seminar- und Tagungsort)

Der momentanen Besitzerin, der die Liebe zur Natur eine Herzensangelegenheit ist und war, hat einen Lebensraum geschaffen, der Freunde und Gäste zu einer zwangslosen Begegnung mit der Natur einladen bzw. verführen soll. Deshalb plante Sie auf dem historischen Gelände der „Alt Mühl“ einen naturnahen Garten und einen ökologisch gestalteten Mehrzweckraum, der sommers wie winters die Eindrücke von einem Leben mit den Jahreszeiten durch die Fensterscheiben fallen lässt.

Das Anwesen – die „Alt Mühl“ wurde erstmals 1364 als Mühle urkundlich im Übergabebrief erwähnt und ist das 1. Anwesen im Ort. Der Übergabebrief ist im Archiv München hinterlegt (Hochstift Augsburg – Münchner Bestand – Lit. 994). Im frühen Mittelalter wurde dort Öl aus Leinsamen gemahlen, später dann auch Getreide. Das Mühlrad wurde 1945 entfernt.

Das Anwesen bzw. deren Gebäudeteile stehen nicht unter Denkmalschutz – eine Eintragung und eine Übernahme in die Denkmalliste ist aber möglich!

Das Haupthaus und das ehemalige Mühlengebäude (Anbau) verfügt über ca. 330 qm Wohnfläche mit Blick in Richtung Süden auf Wald und Flur. Das Haupthaus wurde vor ca. 200 Jahren aus massiven Backsteinen aus der Region errichtet. Es verfügt über 6,5 Zimmer und 2 Bäder, die eine vielseitige Nutzung z.B. als Wohnung für eine große Familie ermöglichen.

Der Mühlen-Ausbau aus dem Jahre 1993 bietet mit seinen 4,5 Zimmern und Bad weiteren zusätzlichen Wohnraum für z.B. Seminarteilnehmer, Urlauber, Senioren u.dgl. Er besteht aus einem Apartment mit Küche, Schlafzimmer, Bad, Essbereich mit Wohnzimmer und Kachelofen. Der Mühlen-Anbau im Obergeschoß ist noch zurzeit vermietet. Im Erdgeschoß befindet sich noch ein Zimmer mit Bad, welche durch eine Glaswand abgetrennt sind.

Das Haupthaus und der Anbau wurde 1993 umfänglich saniert.

Ein weiterer Teil des Ensembles bildet die vorhandene Scheune – diese wurde um 1960 errichtet -, in der sich nunmehr im rechten Teil der Seminarraum aus dem Jahre 2013 befindet. Er verfügt über eine Teeküche und Toiletten sowie einen kleinen Wintergarten. Auf einer Fläche von ca. 75 qm sind verschiedene Veranstaltungen möglich – Seminare, Hochzeiten, Feiern usw.

Wer nun denkt, dass hiermit das Potential der „Alten Mühle“ erschöpft sei, liegt falsch. Der „linke“ Teil der Scheune und auch der Stall – erbaut um 1850 -, welcher das dritte Gebäude des Ensembles darstellt -, ist noch ungenutzt – hier sind Ihrer Fantasie und Träumen keine Grenzen gesetzt.

Ein weiteres „Zuckerle“ des Objektes stellt eine kleine Nebenfläche auf dem Grundstück zwischen Scheune und Stall dar – hier könnte ein kleines Tiny- oder Modulhaus bzw. ein Einfamilienhaus mit Carport entstehen.

Das gesamte Ensemble ist durch einen eingewachsenen Garten geprägt, wobei auf der Ostseite auf dem Grundstück ein kleiner Bach verläuft (ehemaliger Mühlbach – dieser wurde ca. 1965 verlegt).

Ferner sind zwei Autostellplätze unter Dach vorhanden und eine Doppelgarage nahe der Einfahrt.

Ausstattung

Im Jahre 1993 wurde das Haupthaus mit dem Anbau umfangreich wie folgt saniert:

- Dach neu mit Dämmung im Bereich des Anbaus
- neue Tondachziegel (Biberschwänze)
- massives Ziegelmauerwerk mit 3-Lagen-Kalkputz verputzt
- Holzbalkendecken
- neue Holzfenster mit Isolierverglasung und Klappläden
- Haustechnik – Öl-Heizung von 1993 - diese muss bei einem Besitzerwechsel ausgetauscht werden (beachte: BAFA-Förderung möglich!), Heizkörper
- Sanitär- und Elektroinstallation aus dem Jahre 1993
- grundsätzlich alle Oberflächen, Böden saniert und überarbeitet

2013 Nutzungsänderung der Scheune zu einem Seminarraum

- Teil-Ausbau der Scheune mit massiven Mauerwerkswänden bzw. einer Holzkonstruktion mit Dämmung
- Einbau eines massiven Dielenbodens aus Eiche
- Deckendämmung und Verschalung
- Einbau einer Teeküche
- Einbau von Toiletten
- Neubau eines Wintergartens

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die alte Mühle liegt an den nördlichen Ausläufern der westlichen Wälder von Augsburg. Es ist sehr nahe an die ländliche Umgebung angebunden – Wälder und Badeseen sind nur einen Katzensprung entfernt.

Das Dorf liegt 8 km südlich von Dillingen a.d. Donau am Abfall der Iller-Lech-Platte zur Ebene des Donauriedes hin, an der Kreuzung der Straßen Offingen-Wertingen und Dillingen-Augsburg.

Nach Augsburg ca. 35km; Günzburg und Ulm sind über die A8 ebenfalls schnell zu erreichen. Zur A7 führt der Weg über Wittislingen und Heidenheim.

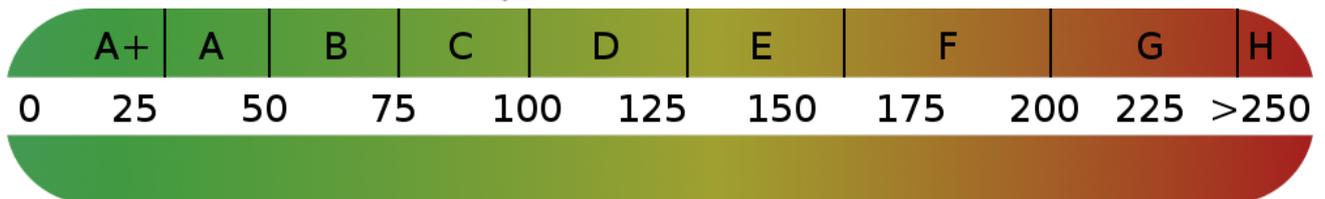
Die „Alte Mühle“ bietet in einem ruhigen Wohngebiet am südlichen Ortsrand eine sehr angenehme Atmosphäre und gleichzeitig überzeugt die Nähe zum Dorfkern. Eine bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen wie Grundschule, Apotheke, Ärztehaus,

öffentliche Verkehrsmittel und Supermarkt mit Bäckerei sind gegeben. Das Anwesen liegt an einer Sackgasse und befindet sich am Nordrand der westlichen Wälder von Augsburg.

Auf dem großzügigen Grundstück mit seinen ca. 3.060 qm, erstreckt sich das Anwesen wie ein Kleinod mit ausreichend Platz und bietet Raum für Erholung und Entspannung im Freien.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hofeinfahrt

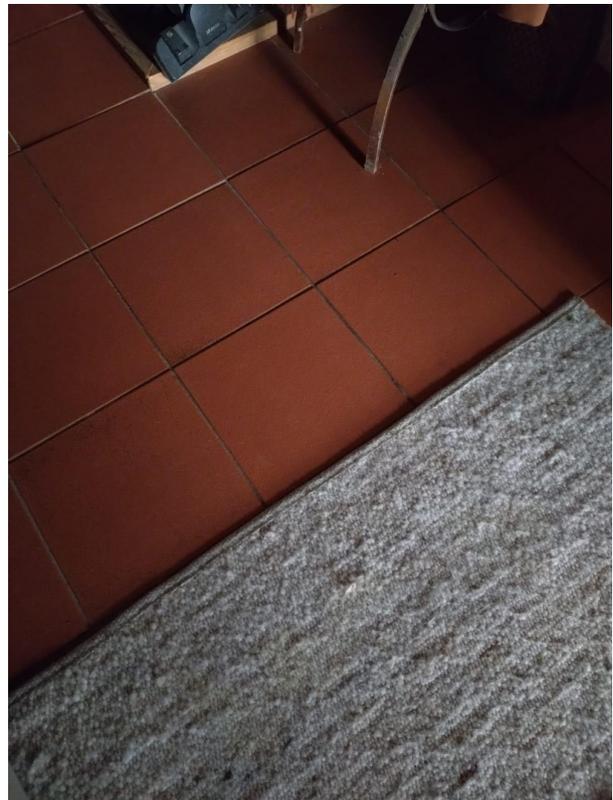
Exposé - Galerie



Eingang Haupthaus



Hauseingangstüre



Terracottafliesen im EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Haupthaus



Balkendecke in der Küche

Exposé - Galerie



Holzfenster Küche

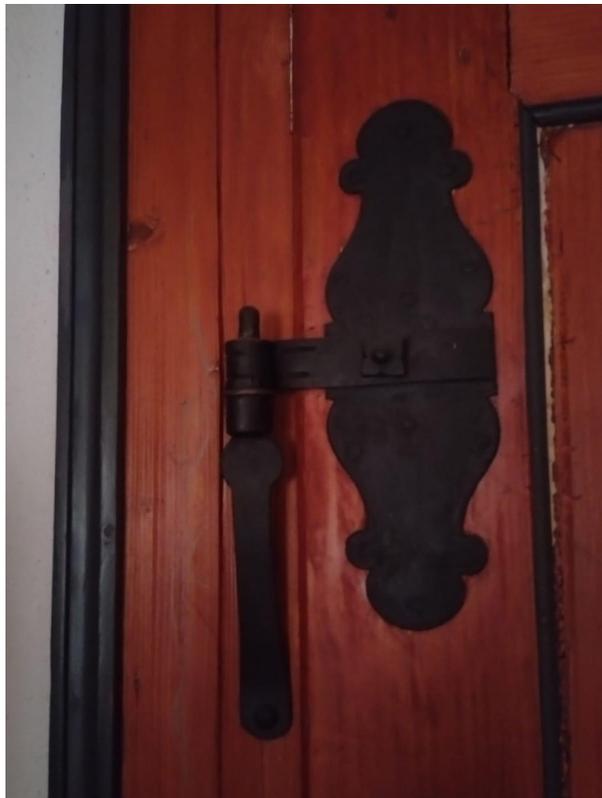


Blick aus der Küche

Exposé - Galerie

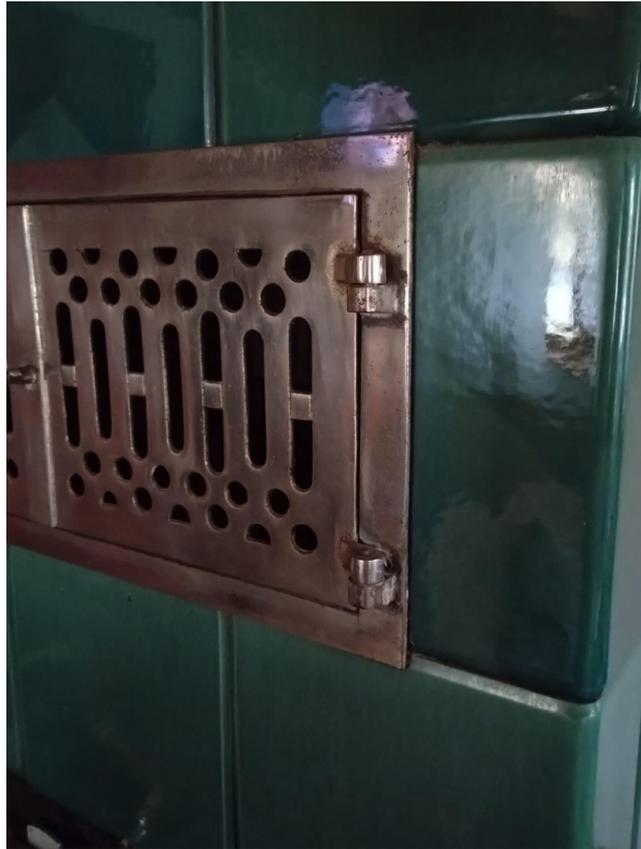


historische Innentüre



Türnebeschlag

Exposé - Galerie



historischer Grundofen



Ansicht Mühlennanbau

Exposé - Galerie



Ansicht Seminarraum



Innenansicht Seminarraum

Exposé - Galerie



Schwedenofen im Seminarraum



Teeküche Seminarraum

Exposé - Galerie



Ansicht Scheune



Ansicht Scheune 2

Exposé - Galerie



Ansicht Pferdestall m. Scheune



Doppelgaragen

Exposé - Galerie



möglicher Bauplatz



Garten mit Scheungiebel

Exposé - Galerie



Kräutergarten



Gartenanlage mit Freisitz

Exposé - Galerie



Wohnzimmer ELW



Wohnzimmer ELW

Exposé - Galerie



Wohnzimmer ELW



Esszimmer ELW

Exposé - Galerie



Bad ELW



Bad ELW

Exposé - Galerie



Bad ELW



Küche ELW

Exposé - Galerie



Schlafen ELW



Doppelzimmer Anbau

Exposé - Galerie



Dusche Doppelzimmer



Dusche Doppelzimmer

Exposé - Galerie

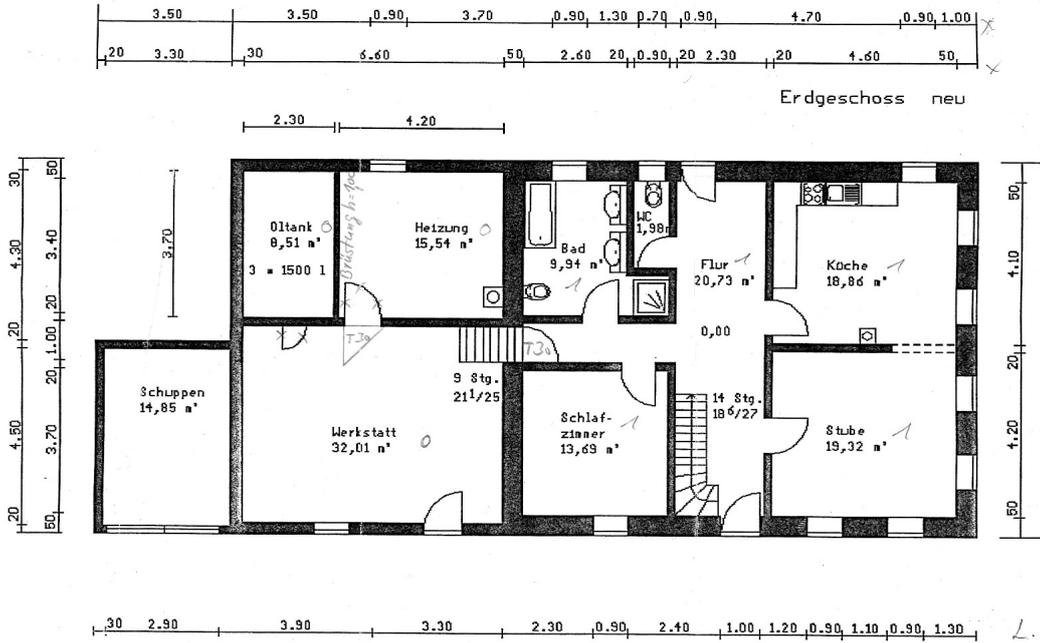


Eingang Doppelzimmer

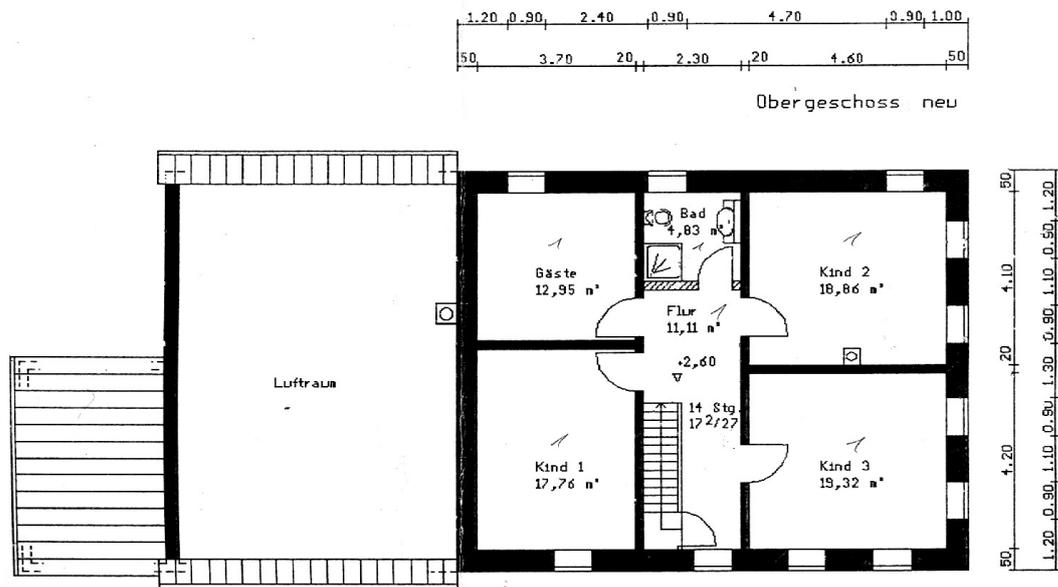


Flur mit Feuerung ELW

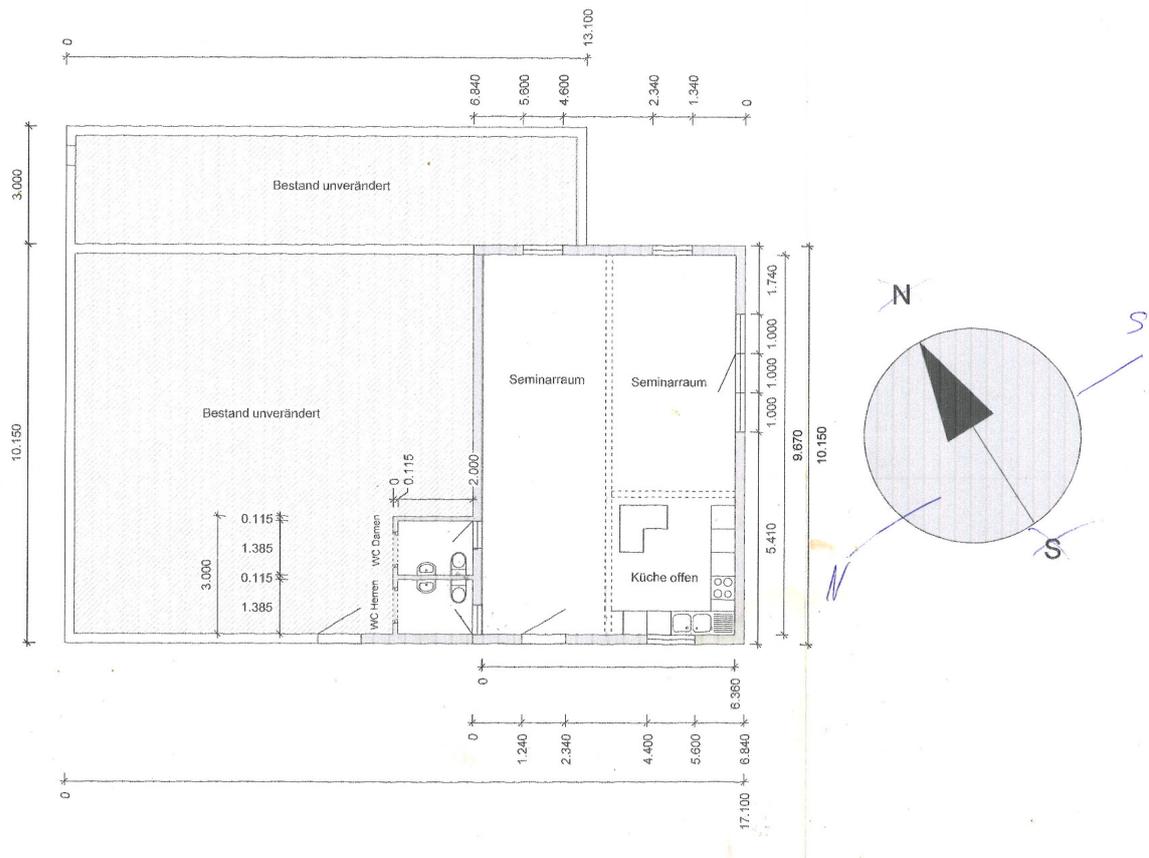
Exposé - Grundrisse



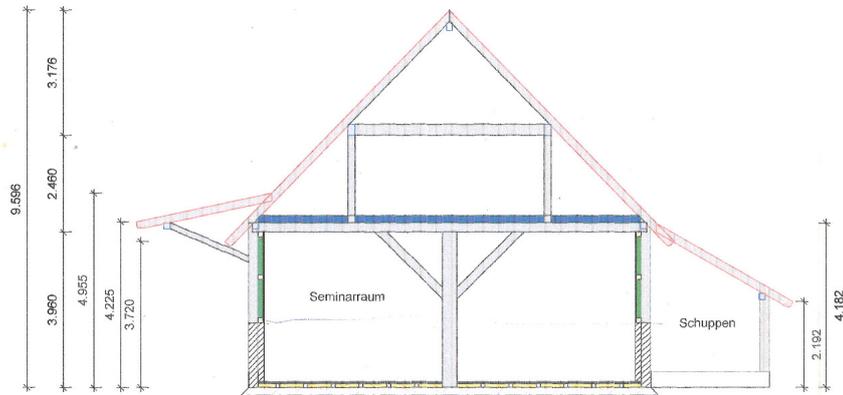
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



- Wandaufbau neu:
 - bestehende Massivwand
 - bestehende Holzkonstruktion
 - Holzständermontage, Raster 62,50cm
 - Dämmung des Zwischenraumes
 - Verkleidung mit GKF Feuerschutzplatte 15mm

- Deckenaufbau neu:
 - bestehender Unterzug
 - neue Überzüge
 - Dämmung zwischen den Überzügen
 - Unterseite verkleidet mit Holzschalung
 - Oberseite verkleidet mit Holzwerkstoffplatten

- Fußbodenaufbau neu:
 - gestampfter Lehmbofen
 - Entkopplungsbahn
 - Holzbalken/Dämmung
 - Dielenboden Eiche

- Bestand

Exposé - Grundrisse



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Dillingen a.d. Donau**
Königstraße 15
89407 Dillingen a.d. Donau

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 17.06.2024

Flurstück: 31
Gemarkung: Holzheim

Gemeinde: Holzheim
Landkreis: Dillingen a.d. Donau
Bezirk: Schwaben



**BV Alte Mühle
Mühlstraße 30**

89438 Holzheim

5373740
32012078

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

BAUVORHABEN:
#PrjNr - #Projektname
#Grundstück Adresszeile 1
#Grundstück PLZ
#Grundstück Ort

Bauherr:
#Auftraggeber: in Kompletter
Name

PLANUNG DURCH:
Ingenieurbüro für
ganzheitliches Bauen

**#LayIDNr #Index-ID
#Layoutname**

AB-01 amtlicher Lageplan Alte Mühle

Datum: #AusgabeDatum

Planersteller: in: #CAD-Fachkraft: Kompletter Name