



Exposé

Mühle

89426 Mödingen

Kaufpreis: auf Anfrage



© Dillinger Franziskanerinnen, Deutsche Provinz KöR

Ansprechpartnerin:
Schwester Antonia Stegmiller
Dillinger Franziskanerinnen,
Deutsche Provinz KöR

Tel.: 09071 - 502 - 804 od. 802
Mobil: 0160 - 963 88 911
E-Mail: sr.antonia.stegmiller@dlgr.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.



© (Dillinger Franziskanerinnen, Deutsche Provinz) Herrliche Hofanlage in begerter Alleinlage

Die Nuitenmühle bei Dillingen a. d. Donau - Ein schwäbischer Mühlentraum in atemberaubender Alleinlage!



© Dillinger Franziskanerinnen, Deutsche Provinz

Wohnfläche: ca. 279,95 m²

Grundstücksfläche: ca. 2.182 m²

Baujahr: 1891

Traumhaft schönes Mühlenanwesen in begehrter Alleinlage nahe der Donau

Eine Klostermühle zum Verlieben! Perfekt für Sie, Ihre Familie und Ihre vierbeinigen Lieblinge! In reizvoller Alleinlage nördlich der Donau! Nur einen Katzensprung von den Donaustädten Lauingen und Dillingen a. d. Donau entfernt, wartet die Nuitenmühle auf ihre neuen Eigentümer. Bereits seit dem 13. Jahrhundert ist sie Teil des nur 500 m entfernten Klosters Maria Medingen. Ihr Mühlen- und Wohngebäude mit anschließendem Wirtschaftstrakt ist im Jahr 1891 entstanden und beeindruckt bis heute durch seine beachtliche Größe, seine überwältigende Ausstrahlung und seine nahezu intakte Mühlenausstattung. Nun haben Sie erstmals die Gelegenheit, dieses einzigartige historische Anwesen zu erwerben und seine Geschichte fortzuschreiben. Wissen Sie schon, was zukünftig in seinen Annalen zu lesen sein wird?

Das Baudenkmal	<p>Ehem. Getreidemühle - sog. Nuitenmühle</p> <p>Zustand: Altbau, renovierungsbedürftig</p> <p>2 Etagen</p> <p>11 Zimmer</p> <p>Nicht unterkellert</p> <p>Dachboden</p> <p>Offene Küche</p> <p>Bad und WC getrennt</p> <p>Holzfenster</p> <p>Holzdielen, Steinboden</p> <p>Stallungen</p> <p>Scheune</p> <p>Garten</p> <p>Fernblick</p>
Energie / Versorgung	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivhaus</p> <p>Energieträger: Holz</p> <p>Ofenheizung, Kachelofen</p>
Förderung	<p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>
Käuferprovision	<p>Provisionsfrei</p>

Historische Spurensuche

Die Nuitenmühle kann auf eine bemerkenswerte Geschichte zurückblicken. Im Jahr 1344 soll Kaiser Ludwig der Bayer dem ehemaligen Dominikanerinnenkloster Maria Medingen die Erlaubnis erteilt haben, am Klosterbach eine Mühle zu errichten. Diese wurde nach dem südlich der Mühle verlaufenden Nuiten- oder Neutenbach landläufig Nuitenmühle genannt.

Bis zur Säkularisation im Jahr 1803 blieb die Mühle im Besitz des Klosters Medingen und wurde sowohl vom Kloster als auch von der Landbevölkerung zum Mahlen von Getreide genutzt. Eine Uraufnahme aus dem Jahr 1823 zeigt, dass sich das Mühlenanwesen bereits zum damaligen Zeitpunkt an seiner heutigen Stelle befand. Als die Mühle im Jahr 1824 an Josefa Buhl ging, soll sie über zwei Mahlgänge, einen Gerbgang sowie mehrere Stallungen verfügt haben. Rund 20 Jahre später – im Jahr 1843 – wurde sie von der Kongregation der Dillinger Franziskanerinnen in Kloster Maria Medingen übernommen und ist bis heute deren Eigentum.

Die historische Mühle in ihrer heutigen Form wurde unter Einbeziehung ihres Vorgängerbaus um 1891 neu errichtet. Zugleich wurde sie nach Nordosten um etwa ein Drittel der Grundfläche verlängert. Ihre bis heute nahezu vollständig vorhandene und betriebsbereite mühlentechnische Einrichtung geht auf die Zeit um 1920 zurück. Sie umfasst Elemente wie Walzenstühle, Schrotgang, Gerbgang, Mischmaschinen, Plansichter und Elevator. Eine Besonderheit ist der an der Giebelwand installierte sog. Fliehkrafttourenzähler, der die Laufgeschwindigkeit der Mühle anzeigt. Zur gleichen Zeit dürfte die Mühle auch ihren charakteristischen Dachaufsatz erhalten haben.

Das Wasserrad der Mühle befand sich ursprünglich im Westen des Mühlengebäudes. Dieses machte Platz für ein kleines Turbinenhaus mit Pultdach, unter dem der Mühlkanal zur Versorgung der Turbine hindurchgeführt wurde. Im Jahr 1931 wurde die noch heute vorhandene Turbine installiert und die Mühlenausstattung an den elektrischen Antrieb angepasst.

Mit der Erneuerung der Mühlenausstattung in den 1920er Jahren, dürfte auch der Wirtschaftsteil – mit Stallungen und Tenne – erneuert worden sein. Wohl um die Nachkriegszeit wurde dieser nach Osten verlängert und um einen Hühnerstall ergänzt.

Als sich in den 1950er Jahren ein Umbruch hin zur rein industriellen Verarbeitung von Getreide vollzog, verloren die herkömmlichen Landmühlen vielerorts ihre Verwendung. Ab 1965 beschäftigte auch die Nuitenmühle keinen Müller mehr und wurde schließlich nur noch für den Eigenbedarf des Klosters betrieben. Bis heute bleibt sie jedoch ein lebendiges Zeugnis für die Entwicklung des Mühlenwesens in Schwaben.

Mächtiges Wohn- und Mühlengebäude des späten 19. Jahrhunderts

Lernen Sie Ihr zukünftiges Zuhause mit all seinen historischen Facetten kennen! Im Jahr 1891 wurde der langgestreckte, zweigeschossige Satteldachbau, unter Einbeziehung der erdgeschossigen Umfassungsmauern des Vorgängerbaus neu errichtet. Seine südliche, über neun Fensterachsen reichende Traufseite beeindruckt seither durch ihren hohen gestalterischen Anspruch. Hierzu tragen vor allem die mit Fensterläden geschmückten Stichbogenfenster im Erdgeschoss sowie die Rechteckfenster im Obergeschoss bei. Diese verleihen dem stattlichen Bau sein unverwechselbares äußeres Erscheinungsbild.

An der westlichen Giebelseite ist der mehrgeschossige Mühlenteil zu finden, der um zwei kleinere, nicht denkmalgeschützte Anbauten ergänzt wurde. Der Mühlenteil umfasst eine Nutzfläche von ca. 116 m² im Erdgeschoss sowie 96 m² im Obergeschoss. Zugänglich ist dieser ebenso wie der anschließende Wohnteil von seiner südlichen Traufseite. Sein etwas tiefer als der Wohnteil gelegener Eingang bringt Sie zu den beiden Mühlenräumen im Erdgeschoss. In diesen ist nach wie vor die Mühleneinrichtung untergebracht.

Dem Mühlenteil schließt sich der großzügige Wohnteil an, der in Erd- und Obergeschoss eine Wohnfläche von ca. 279,95 m² bietet. Diesen erreichen Sie über einen separaten, um zwei Stufen erhöhten Zugang durch eine aufwändig gearbeitete, zweiflügelige Eingangstür. Der Grundriss hat sich seit der Neubauung des nicht unterkellerten Gebäudes nicht verändert. Die Wohnräume sind entlang des Mittelgangs angeordnet. An der südlichen Traufseite ist die ehemalige Stube zu finden, die bis heute durch ihren Jugendstil-Kachelofen mit integriertem Herd besticht. Auf diese folgen ein Schlafzimmer sowie eine Kammer. An der Nordseite schließen sich die Küche, eine etwas tiefergelegene Speisekammer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie die ehemalige Waschküche an.

Eine historische Treppe führt Sie weiter ins Obergeschoss. Dort warten an der Südseite ein Wohnzimmer, ein Nebenzimmer sowie ein Schlafzimmer auf Sie. Diesem folgen an der Nordseite drei weitere Schlafzimmer, eine Vorratskammer und ein WC.

Das anschließende Dachgeschoss erstreckt sich über zwei Ebenen und ist zur Gebäudemitte zum Teil ausgebaut. Ein weiterer Ausbau ist ggf. – in Absprache mit den zuständigen Behörden – denkbar.

Wohin Sie in Ihrem zukünftigen Zuhause auch gehen, die wandfeste Ausstattung aus der Bauzeit des Gebäudes entführt Sie in die Vergangenheit. Hierbei erinnern die charakteristischen Feldertüren, die Dielenböden sowie das historische Treppenhaus an frühere Zeiten.

Derzeit befindet sich das Gebäude auf dem Erhaltungszustand der 1950/60 Jahre. Durch einen Brand im Jahr 2023, ausgelöst im 1. Obergeschoss, kam es im Wohngebäude zu Schäden, die noch zu beheben sind. Um zeitgemäßen Wohnkomfort in Ihrem zukünftigen Zuhause zu erlangen, kann moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) angebracht werden. Auch der Durchführung von denkmalgerechten, energetischen Maßnahmen (wie Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) steht nichts im Wege.

Beachtliches Wirtschaftsgebäude mit Stallungen, Tenne und Hühnerstall

Dem Wohn- und Mühlengebäude schließt sich ein eingeschossiges Wirtschaftsgebäude an, das eine Nutzfläche von ca. 343 m² aufweist. Dieses bietet großzügige Stallungen mit Kappengewölbe sowie Räume zur Geräte-, Geschirr- und Lagernutzung. Auf den traditionellen Stallbereich folgen die nicht denkmalgeschützte Tenne sowie ein jüngerer Hühnerstall.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen sich in diesem beachtlichen Gebäudeteil. Hier kann das perfekte Zuhause für Ihre Tiere entstehen. Oder wollen Sie sich handwerklich oder künstlerisch in einer Werkstatt oder einem Atelier verwirklichen? Nahezu alles ist möglich.

Traumgrundstück in begehrter Alleinlage

Ihr zukünftiges Mühlenanwesen liegt auf einem ca. 2.182 m² großen Grundstück. Dieses befindet sich ca. 500 m östlich des Klosters Maria Medingen.

Das attraktive Grundstück – in unmittelbarer Nähe zu zwei kleinen Bächen und zum Klosterweiher – bietet beste Möglichkeiten, das Landleben in vollen Zügen zu genießen. Hierbei ist Platz für zahlreiche Haustiere sowie Pferde und Nutztiere Ihrer Wahl.

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

Die Nuitenmühle wartet in ansprechender Alleinlage nahe der schwäbischen Ortschaft Mödingen bei Dillingen a. d. Donau auf Sie. Sie ist in traumhafter Lage an den Südausläufern der Schwäbischen Alb im Übergang zum Donau-Tal zu finden. Die Donaustädte Dillingen und Lauingen liegen ganz nah und auch die schwäbischen Zentren sind bestens zu erreichen. Wer ein neues Zuhause in der reizvollen Landschaft des Dillinger Landes sucht, ist an diesem reizenden Fleckerl Erde genau am richtigen Ort!

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie in der näheren Umgebung. Ein Lebensmittelgeschäft ist im nahegelegenen Mödingen anzutreffen. Alle weiteren Geschäfte des täglichen Bedarfs warten in der Marktgemeinde Wittislingen auf Ihren Besuch. Ihre Kinder können den Kindergarten in Mödingen sowie die Grund- und Mittelschule in Wittislingen besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Lauingen oder Dillingen a. d. Donau offen. Auch für eine gute ärztliche Versorgung ist durch ansässige Allgemeinmediziner und einen Tierarzt in Wittislingen gesorgt.

Ihr neuer Wohnort lässt Sie alle Vorzüge des Landlebens aufs Beste genießen. Die Landschaften von Donau, Auwald und Donauried lassen sich bestens beim Spaziergehen, Radfahren oder auf dem eigenen Pferd erkunden. Dazu treffen Sie unweit der Nuitenmühle auf Seen und Bäder, die im Sommer zu verschiedensten Freizeit- und Erholungsaktivitäten einladen. Im Winter sind die Allgäuer Wintersportorte nur eine Stunde Fahrzeit von Ihrem neuen Zuhause entfernt.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort garantiert. Nur ca. 3 Minuten trennen Sie von Mödingen (ca. 2 km) und bereits in ca. 5 Minuten erreichen Sie Wittislingen (ca. 4 km). Von Lauingen a. d. Donau (ca. 8 km), Höchstädt (ca. 10 km) oder Dillingen a. d. Donau (ca. 10 Minuten) sind Sie weniger als eine Viertelstunde entfernt. Für den Weg nach Günzburg (ca. 29 km) brauchen Sie etwa eine halbe Fahrstunde, für die Strecke nach Augsburg (ca. 56 km) oder Ulm (ca. 62 km) rund 50 Minuten. Die Landeshauptstadt München (ca. 126 km) erreichen Sie in gut 90 Minuten.

Auch an den ÖPNV ist Ihr neuer Wohnort gut angebunden. Von Mödingen bestehen mehrmals am Tag Busverbindungen nach Wittislingen, Lauingen und Dillingen. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Lauingen an der Bahnstrecke Ingolstadt - Ulm und bietet eine gute Anbindung an die schwäbischen Zentren und darüber hinaus.



© (dlgr) Mächtiges Mühlenanwesen in traumhafter Alleinlage



© (dlgfr) Beeindruckendes Mühlen- und Wohngebäude des späten 19. Jahrhunderts



© (dlgfr) Großzügiger Wirtschaftsbereich mit Stallungen, Scheune und Hühnerstall



© (BLfD) Langer Satteldachbau mit Stichbogenfenstern



© (dlgr) Historische Mühle mit Mühlbach und Anbauten aus jüngerer Zeit



© (dlgfr) Mühlentechnische Einrichtung aus der Zeit um 1920



© (dlgfr) Historische Mühleneinrichtung der Firma Seck Dresden