



# Exposé

Wohn- und Geschäftshaus

89281 Altenstadt

Kaufpreis: 469.000 €



© S. Eipper

Ansprechpartner:  
Stefan Eipper  
Angulis Wolfram Buck & Stefan Eipper GbR

Mobil: +49 176 - 622 97 357  
E-Mail: stefan.eipper@angulis.de

## Das Huith-Haus in Altenstadt a. d. Iller - Ein schwäbischer Altbauschatz auf dem Sprung in die Zukunft!



© BLfD / S. Eipper

Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 625 m<sup>2</sup>

Gewerbefläche: ca. 140 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1854/55

### **Schwäbisches Wohn- und Geschäftshaus mit jüdischen Wurzeln in bester Innerortslage**

Eine Immobilie mit Geschichte! Ein bedeutendes Wohn- und Geschäftshaus mit jüdischen Wurzeln! Ein Baudenkmal, bestens geeignet, um Altes mit Neuem zu verbinden! Im Ensemble „Ehemalige jüdische Siedlung“ von Altenstadt a. d. Iller, zwischen Memmingen und Ulm, ist dieser historische Schatz zu finden. In den Jahren 1854/55 wurde der zweigeschossige Satteldachbau mit markanten Segmentbogenfenstern errichtet und ist seit der Jahrhundertwende als Huith-Haus stadtbekannt. Seine jüdischen Eigentümer gaben ihm seinen Namen, Sie können ihm eine neue Zukunft schenken. Haben Sie Lust darauf, dies anzupacken?

<b>Das Baudenkmal</b>	<p>Wohn- und Geschäftshaus</p> <p>Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig</p> <p>Teilweise unterkellert</p> <p>Dachboden</p> <p>Sanitäranlagen mit Bad und WC</p> <p>Holzfenster</p> <p>Fliesenboden, Parkettboden, Holzdielen</p> <p>Nebengebäude: Nicht denkmalgeschütztes Backhaus</p> <p>Garten</p> <p>Frei</p>
<b>Energie / Versorgung</b>	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivhaus</p>
<b>Förderung</b>	<p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Sanierungs-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>
<b>Käuferprovision</b>	<p>3,57 % inkl. MwSt.</p>

## **Eindrucksvolles Wohn- und Geschäftshaus des 19. Jahrhunderts**

Lernen Sie das attraktive Wohn- und Geschäftshaus im Ensemble „Ehemalige jüdische Siedlung“ von Altenstadt a. d. Iller mit all seinen historischen Facetten kennen!

Im Jahr 1751 ließ Graf Max Wilhelm von Limburg - Styrum entlang der Memminger Straße Häuser errichten, die als Zuhause für jüdische Familien dienten. Aus dieser Zeit stammt der Vorgängerbau des heutigen Anwesens. Von diesem hat sich ein Keller mit flachem Ziegeltonnengewölbe erhalten, über dem – laut dendrochronologischem Befund – in den Jahren 1854/55 das heute zu erwerbende Gebäude errichtet wurde. Dieses befand sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur 1802 von Johann Nepomuk Salzgeber errichteten Synagoge, welche im Jahr 1955 abgebrochen wurde. Anfangs diente das stattliche Gebäude drei jüdischen Familien als Wohnhaus, bevor es 1895 in den Besitz der Familie Huith übergang, die dem Haus bis heute seinen Namen gibt. Sie nutzte den beachtlichen Bau bis 1938 als Bäckerei und Kolonialwaren- bzw. Lebensmittelladen sowie zu Wohnzwecken.

Damals wie heute präsentiert sich das Huith-Haus als zweigeschossiger, traufständiger Satteldachbau mit markanten Segmentbogenfenstern im Typus eines Altenstädter jüdischen Wohnhauses. Das mächtige Gebäude – mit 8 Fensterachsen zur Traufseite – wird straßenseitig über zwei Eingänge erschlossen, die Sie jeweils über einen Treppenaufgang erreichen.

Der nördliche Eingang an der Traufseite führt Sie in den ehemaligen Laden, der zwei Geschäftsräume sowie die ehemalige Backstube mit Backofen umfasst. Vom südlichen Eingang gelangen Sie über den historischen Flur zu vier geräumigen Zimmern, die wohl vormals als Wohnräume genutzt wurden. Eine historische Treppe führt Sie weiter ins Obergeschoss. Dort erwarten Sie an der linken Giebelseite zwei großzügige Wohnräume. Zur Rechten schließen sich sieben Räume unterschiedlicher Größe, die als Durchgangszimmer angelegt sind, an.

Das anschließende Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und bietet ebenso wie der historische Gewölbekeller zusätzliche Nutzfläche.

Wohin Sie in dem beeindruckenden Gebäude auch gehen, überall stoßen Sie auf die historische Ausstattung des Hauses, die in ihrer Gesamtheit auffallend geschlossen erhalten ist. Teile davon dürften wohl noch auf den Vorgängerbau aus dem Jahr 1751 zurückgehen und wurden im Neubau des 19. Jahrhunderts wiederverwendet.

Besonders hervorzuheben sind die segmentbogigen Setzholzfenster mit vier Flügeln, mundgeblasenen Scheiben und mondformigen Reibern. Im Flurbereich des Erdgeschosses sowie in der Küche des Obergeschosses sind noch die großformatigen, historischen Kalksteinplatten zu finden. Auffallend sind auch die hochwertigen Parkettböden mit eingelegten Quadraten im Obergeschoss. Selbst Reste der ockerfarbenen Quadermalerei erinnern im breiten Flur des Erdgeschosses an die Vergangenheit des Hauses.

### **Geschichtsträchtige Immobilie mit gewaltigem Zukunftspotenzial**

Schreiben Sie ein neues Kapitel in der Geschichte des Huith-Hauses von Altstadt! Ihr Engagement und Ihr Ideenreichtum sind gefragt, um das ehemals jüdische Anwesen in die Zukunft zu führen. Vornehmlich Investoren sind gefragt, die den Spagat zwischen Bewahrung des jüdischen Erbes und Realisierung moderner Nutzungsideen wagen.

Eine denkmalgerechte Sanierung des historischen Wohn- und Geschäftshauses ist der Schlüssel zum Erfolg. Hierbei sollte der historische Grundriss respektiert und die reich vorhandene historische Ausstattung, erhalten werden. Bestehende Schäden am Gebäude – insbesondere am Mauerwerk – sind zu beheben.

Eine Projektierung des Gebäudes wurde bereits durchgeführt. Diese kann in Absprache mit den zuständigen Behörden realisiert werden. Die bestehende Planung sieht eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss (Gastronomie), sowie zwei Wohneinheiten im Obergeschoss vor. Pächter für die gewerbliche gastronomische Einheit sowie Mieter für die Wohneinheiten, können bereits vorgewiesen werden und geben eine gewisse Planungssicherheit.

Bei der Realisierung Ihre Nutzungsideen steht dem Einzug von modernem Wohnkomfort nichts im Wege. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken etc.) kann gedacht werden.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und Fördermittel hoffen.

## **Attraktives Grundstück in bester Innerortslage**

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 625 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Hinter dem Wohn- und Geschäftshaus befinden sich eine Wiese sowie ein kleines, nicht denkmalgeschütztes Backhaus, welches teilweise auf Gemeindegrund steht. Hier besteht die Option eines Vorkaufsrechtes für den Gemeindegrund.

Im Rahmen einer gastronomischen Nutzung kann im rückwärtigen Bereich ein Biergarten entstehen, aber auch an die Schaffung von Parkplätzen kann gedacht werden.

Ggf. ist – in Absprache mit den zuständigen Behörden – auch eine denkmalgerechte Zusatzbebauung des Grundstücks möglich.

## **Förderung**

Das Anwesen liegt in einem städtischen Sanierungsgebiet. Unbeschadet von Zuschüssen bei Instandsetzung (u. a. aus Städtebauförderungsprogramm und Denkmalpflegefördermitteln) können nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers dann Steuererleichterungen nach § 7h EStG in Anspruch genommen werden, d.h. Sanierungsausgaben können dann binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden. Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. nach § 10g EStG wären dann allerdings ausgeschlossen.

## **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.

## Lagebeschreibung

Das historische Wohn- und Geschäftshaus wartet im Ensemble „Ehemalige jüdische Siedlung“ im schwäbischen Altenstadt (Iller), zwischen Memmingen und Ulm, auf Sie. Rund 5.200 Einwohner leben in der idyllisch im Illertal gelegenen Marktgemeinde in Mittelschwaben. Eine ausgezeichnete Infrastruktur, zahlreiche Gewerbebetriebe, ein attraktives Naherholungsgebiet sowie die gute Erreichbarkeit der regionalen Zentren zeichnen die Gemeinde aus.

Altenstadt bietet Ihnen alles, was das tägliche Leben angenehm macht. Ihre Einkäufe lassen sich bestens in den kleineren und größeren Geschäften erledigen und zahlreiche gemütliche Gaststätten, Restaurants und Cafés werden Sie gerne kulinarisch verwöhnen. Dazu bietet Ihnen Altenstadt ein optimales Betreuungs- und Bildungsangebot von Kinderkrippe über Kindergarten bis hin zur Grundschule mit Mittagsbetreuung. Weiterführende Schulen können u. a. in Illertissen, Buxheim oder Memmingen besucht werden. Auch für eine gute ärztliche Versorgung ist durch eine Apotheke und mehrere ortsansässige Allgemeinmediziner gesorgt.

Wer direkt vor der eigenen Haustür eine Auszeit vom Alltag nehmen möchte, ist in Altenstadt genau richtig. Besonders im Sommer lädt das nahe gelegene Naherholungsgebiet mit seinen Badeseen dazu ein, Erholung und Entspannung zu finden. Dazu lässt sich das Illertal mit seinen Sehenswürdigkeiten – den herrlichen Barockkirchen der Gegend oder dem Judenfriedhof in Illereichen – bestens auf ausgedehnten Rad- und Wanderwegen erkunden. Im Winter können Sie in weniger als einer Stunde die Allgäuer Skigebiete erreichen.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Altenstadt – dank der Nähe zur A7 – garantiert. Nur 10 Minuten trennen Sie von Illertissen (ca. 8 km) und in einer Viertelstunde kommen Sie in Buxheim (ca. 20 km) an. Von Memmingen (ca. 27 km) – sowie dem Allgäu Airport – sind Sie nur ca. 20 Minuten entfernt und auch Ulm (ca. 36 km) erreichen Sie in weniger als einer halben Fahrstunde. Für den Weg nach Kempten (ca. 57 km) müssen Sie etwa 35 Minuten, für die Strecke nach Augsburg (ca. 108 km) etwa eine Fahrstunde einplanen.

Auch mit dem ÖPNV ist Altenstadt gut zu erreichen. Der Bahnhof Altenstadt (RB, RE) liegt an der Bahnlinie Ulm - Kempten, die Sie im Stundentakt in die schwäbischen Zentren bringt.



© (S. Eipper) Das Huith-Haus in Altenstadt (Iller)



© (S. Eipper) Attraktives Wohn- und Geschäftshaus



© (BLfD) Bauwerk des Ensembles „Ehemalige jüdische Siedlung“



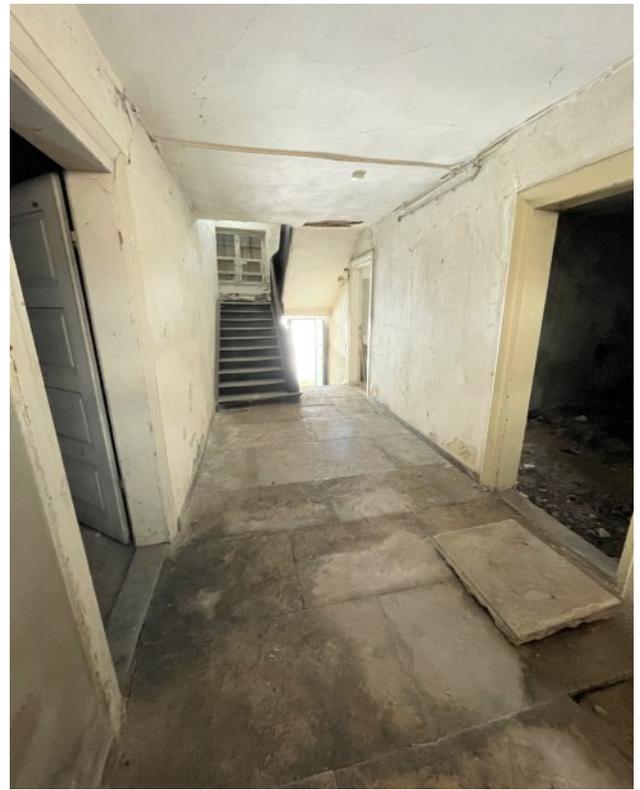
© (S. Eipper) Stattlicher Bau der Mitte des 19. Jh.



© (S. Eipper) Vielseitig nutzbares Grundstück



© (S. Eipper) Historischer Treppenaufgang



© (S. Eipper) Breiter Flurbereich



© (S. Eipper) Ehemalige Backstube



© (S. Eipper) Historisches Zimmer



© (S. Eipper) Neu gestaltbarer Raum



© (S. Eipper) Zimmer mit Parkettboden



© (S. Eipper) Durchgangszimmer im OG



© (S. Eipper) Sanierbarer Wohnraum