

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Rainau - Schwabsberg Neubau 2022 Doppelhaushälfte in Urlaubsgegend Rainau-Schwabsberg Bucher Stausee



Objekt-Nr. **OM-220513**

**Doppelhaushälfte**

Vermietung: **1.450 € + NK**

73492 Rainau - Schwabsberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	321,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.04.2025
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,50	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	169,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Nebenkosten	90 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr schönes neues Haus in Massivbauweise mit Top Ausstattung. Südausrichtung in zentraler Ortskernlage.

Modern und hell gestaltet mit versetztem Pultdach und großen Dachstudio mit bodentiefen Fenstern.

Garage (Elektrotor) mit erweitertem Geräteraum + Fenster(separater Eingang) massiv gebaut. Garage ist mit Starkstrom Dose für Wallbox Ladestation E-Autos ausgerüstet.

Garagen / Gerätehaus monatliche Miete 75 €

Große Südterrasse über die ganze Hausbreite mit betonierter Terrasse und Terrassenplatten.

## Ausstattung

Wolf Erdgas-Brennwerttherme mit Solarunterstützung auf dem Dach.

Große Einbauküche mit Herd / Backofen und Dunstabzug mtl. 50 € Mietpreis

Südwind Ambientika - dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmeplatten Tauscher

zur kontrollierten Wohnraumlüftung in EG und OG1

Hauseingang, Küche, Gäste WC und Bad sind mit Fliesen ausgestattet.

Massiv Granit Treppe EG zu OG1

OG1 zu OG2 hochwertige freitragende Buchentreppe

Alle anderen Räume sind mit modernsten Voll-Vinyl ausgelegt.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Vermietung nur an Nichtraucher ohne Haustiere !!

Mieter muss eine Privat-Haftpflicht-Versicherung nachweisen

Nebenkosten pro Jahr an Vermieter zu bezahlen: ca. 1.080 €

Grundsteuer, Wohngebäude-Versicherung,

Haus & Grundbesitzer-Haftpflicht

Heizung Wartungs-Vertrag,

## Lage

Hervorragende Infrastruktur vor Ort:

Bahnhof ist in 4 Gehminuten bequem erreichbar (180 m)

(Regionalzug) zwischen Crailsheim-Ellwangen-Aalen-Ulm

Stadtbushaltestelle ist in 3 Gehminuten bequem erreichbar (150 m).

Kindergarten in ( 270 m ) Entfernung vom Haus

Grund & Hauptschule ( 240 m ) Entfernung vom Haus

Unser Mietobjekt befindet sich in bevorzugter Wohnlage, in ruhiger Anwohnerzone, ohne störenden Durchgangsverkehr.

In fußläufiger Entfernung das im ganzen Ostalbkreis beliebte Bade - und Freizeitareal

" Bucher Stausee "

Das angrenzende Jagsttal, und der bekannte Limes Wanderparkplatz laden zu erholsamen Spaziergängen in der Natur ein.

**Infrastruktur:**

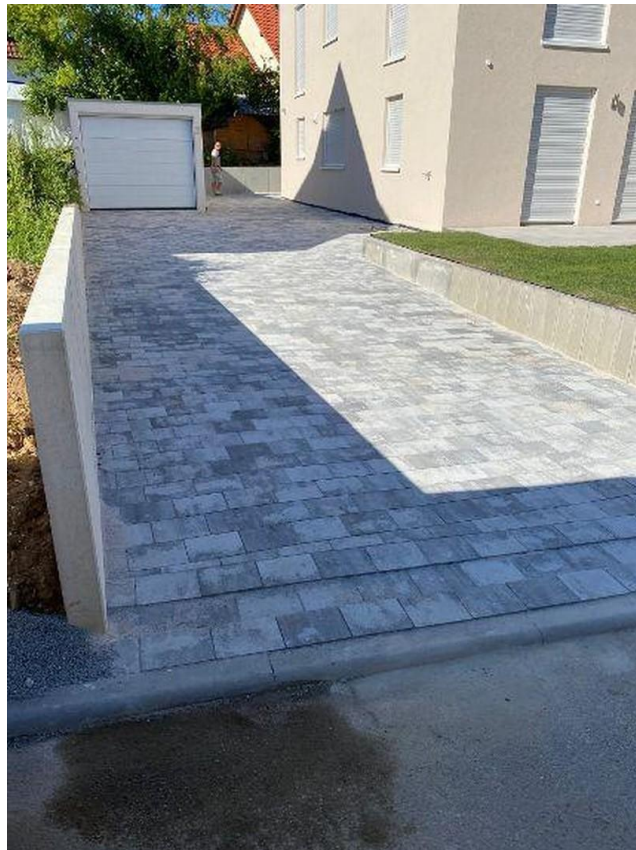
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Hauseinfahrt



# Exposé - Galerie



Im Hintergrund Haus



Bootshafen



# Exposé - Galerie

## Der Limes-Park Rainau - Teil des UNESCO Welterbes Obergermanisch-Raetischer Limes



Die Limes in Südwestdeutschland um 200 n. Chr.  
The Limes in southwest Germany at 200 A.D.

anisch-Raetische Limes zum UNESCO-Welterbe ernannt. rdegrund gehört der deutsche Limes zum transnationalen ches". Dieses umfasst die Grenzlinie zur Zeit der größten und 200 n. Chr. und Militäranlagen anderer Perioden gehören Kastelle, Türme, Sperranlagen, die Straße und gen. Diese Weiterbestände soll sich einmal über alle en Ozean und Nordafrika erstrecken, in denen sich Teil- en Reiches befinden.

um 100 n. Chr.: Der Limes bestand aus einem Geländestreifen, der von Holztürmen aus überwacht wurde. Ein Weg verband die Türme.

About 100 A.D.: The Limes as a frontier line controlled by wooden watchtowers.



ab 120 n. Chr.: Vor den Türmen wurde eine Holzpalisade als Sperranlage gebaut.

After 120 A.D.: Construction of a barrier palisade.

ab 140/150 n. Chr. in Obergermanien: Zunächst wurden die Holztürme durch Steintürme ersetzt. Später verstärkten man die Palisade durch Wall und Graben. Vielleicht ersetzte Wall und Graben auch die baufällig gewordene Palisade.

After 140/150 A.D. in Upper-Germany: Fortification measures: stone towers, ditches and ramparts.



ab 140/150 n. Chr. in Raetien: Zunächst wurden die Holztürme durch Steintürme ersetzt. Später wurde die Palisade aufgegeben und zwischen den Türmen eine Mauer errichtet.

After 140/150 A.D. in Raetia: Fortification measures: stone towers and stone wall.



**Der Limespark Rainau**

- Haupttürme (wählen sich aus)
- Limes (wählen sich nicht)
- Internationales
- Bundesdenkmal
- Limes-Museum
- Deutscher Limes-Park
- Grabmal
- Burgplatz
- Standort

Der Limes durchzieht auf etwa 6 km Länge das Gebiet der Gemeinde Rainau mit seinen Ortsteilen Buch, Schwabsberg und Dalkingen. Auf dieser Strecke haben sich mit dem Limesturm im Mahdholz (Nr. 2), dem Limestor (Nr. 3), dem Vicusgelände (Nr. 4) und dem Kastell (Nr. 5) einige der schönsten Teilstücke und Einzeldenkmäler am gesamten Limes in einer einmaligen Konzentration erhalten. Das Naherholungsgebiet am Bucher Stausee inmitten der römischen Kulturlandschaft bietet zudem weitere attraktive Freizeitangebote.

The Limes runs over about 6 km through the municipality of Rainau. Close to the recreation area 'Am Bucher See' with its leisure amenities, Rainau offers a unique concentration of several of the best preserved remains along the Limes: the watchtower in Mahdholz (No. 2), the Limes gate at Dalkingen (No. 3), the vicus area (No. 4) and the fort (No. 5) at Buch.

Limes-Park-Bucher Stausee



Blick aus Büro / Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Blick vom See auf Schwabsberg



Esszimmer-Wohnzimmer 42 m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



Küche 9 m<sup>2</sup>



Küche Schiebetür zum Esszimmer



# Exposé - Galerie



Gäste WC mit Spiegelschrank



Bad mit LED Spiegelschrank

# Exposé - Galerie



Bad & Dusche 8 m<sup>2</sup> OG1



Schlafzimmer 22 m<sup>2</sup> OG1



# Exposé - Galerie



Büro I & II OG1



Büro I 12 m<sup>2</sup> OG1

# Exposé - Galerie



Büro II 13,3 m<sup>2</sup> OG1



Büro III 36 m<sup>2</sup> OG 2 Süd



# Exposé - Galerie

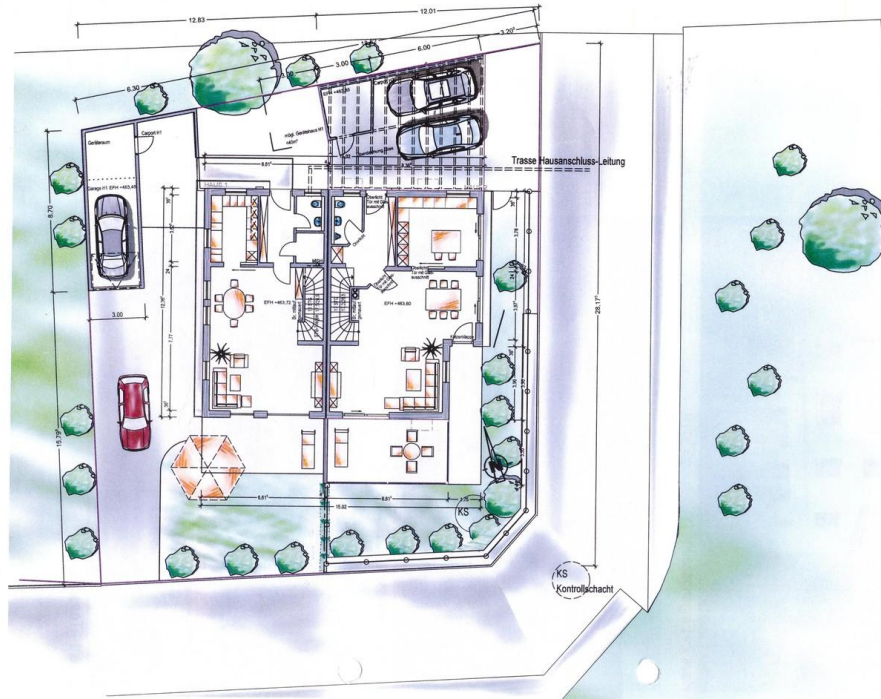


Büro III 36 m<sup>2</sup> OG 2 Ausblick



Büro III 36 m<sup>2</sup> OG 2 Nord

# Exposé - Grundrisse



Zur Ausführung freigegeben:  
Haus 1: Marcel Dreis

Haus 2: Marian und Florian Dreis

**Freigabe**

Bauverfahren ...

Neubau Doppelhaus  
mit Pultdach  
und Garagen

Siedlerweg 2 / Kählerstrasse  
Flurst.-Nr. 254  
73192 Rieneu-Schwesbörg

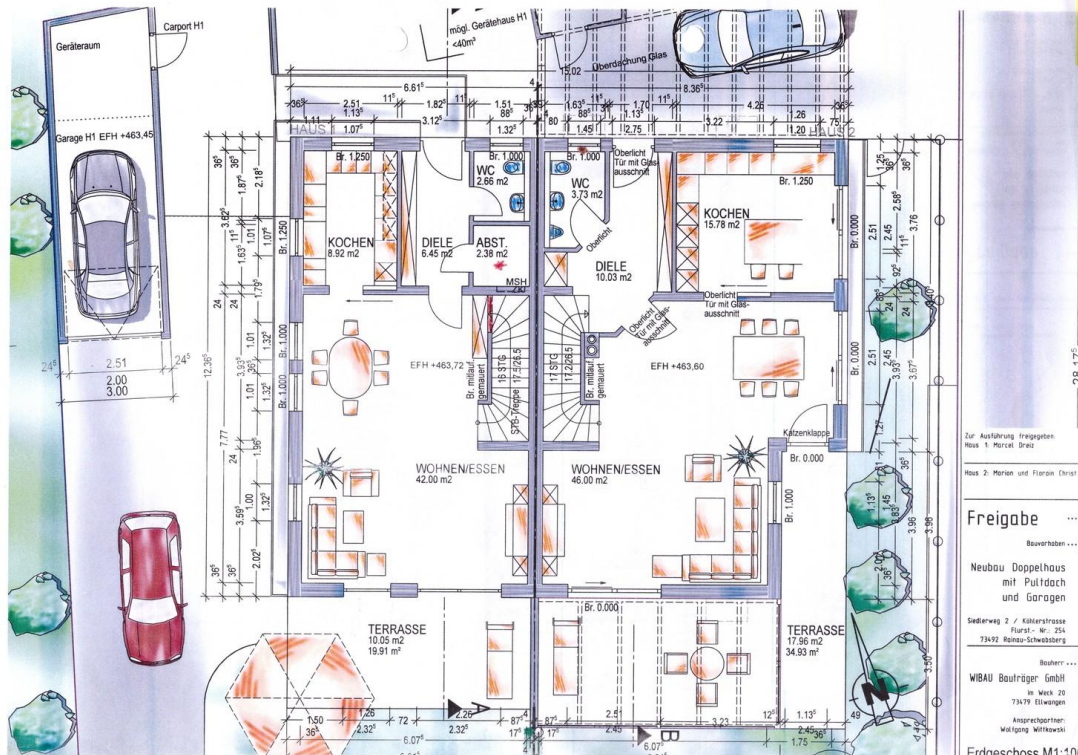
Bauherr ...

WIBAU Baufrüger GmbH  
im Weck 20  
73179 Ellwangen

Anspruchsbefrei:  
Walfgang Wittkowski

Lageplan M1:200

Grundstück Doppelhaus



Zur Ausführung freigegeben:  
Haus 1: Marcel Dreis

Haus 2: Marian und Florian Dreis

**Freigabe**

Bauverfahren ...

Neubau Doppelhaus  
mit Pultdach  
und Garagen

Siedlerweg 2 / Kählerstrasse  
Flurst.-Nr. 254  
73192 Rieneu-Schwesbörg

Bauherr ...

WIBAU Baufrüger GmbH  
im Weck 20  
73179 Ellwangen

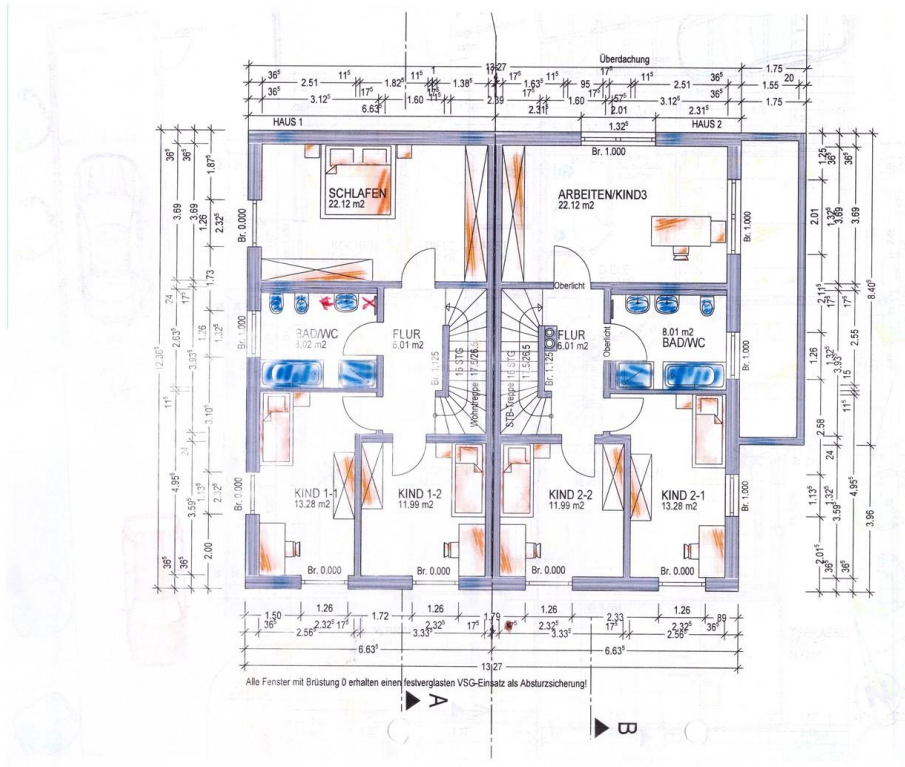
Anspruchsbefrei:  
Walfgang Wittkowski

Erdgeschoss M1:100

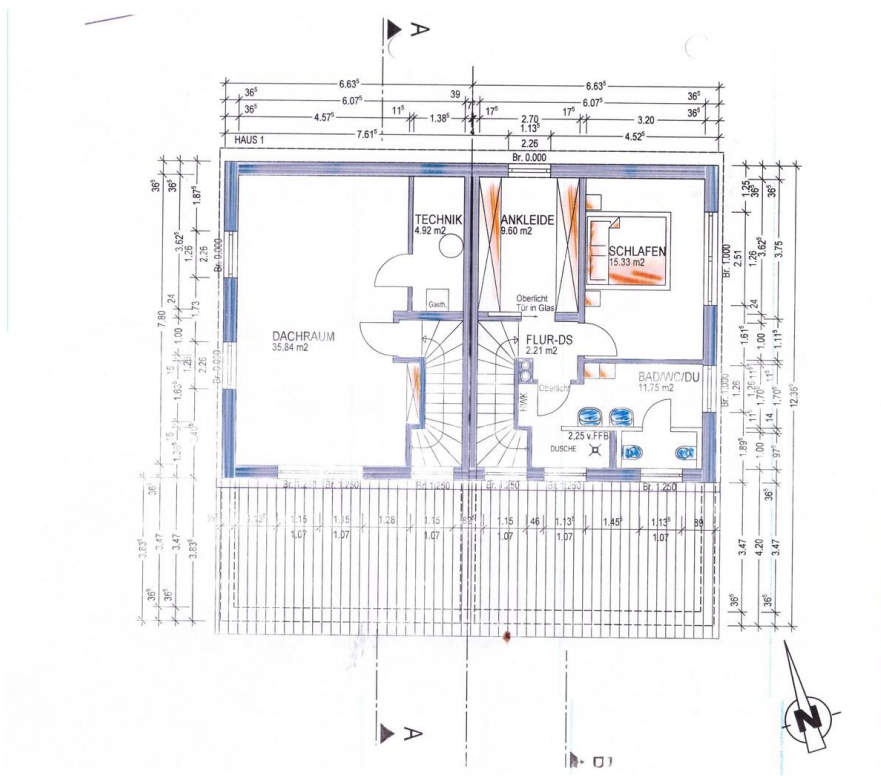
Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss