

# 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:**

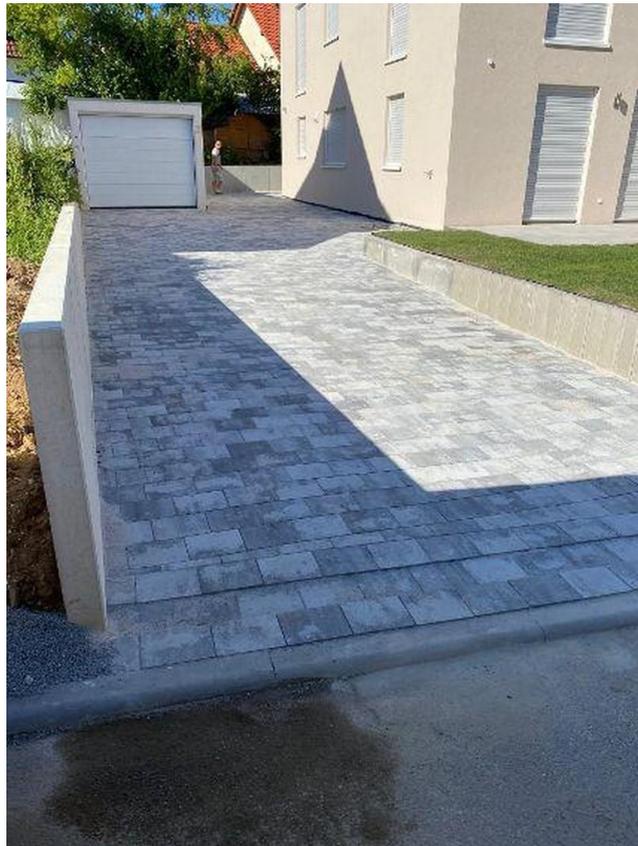
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# 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



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

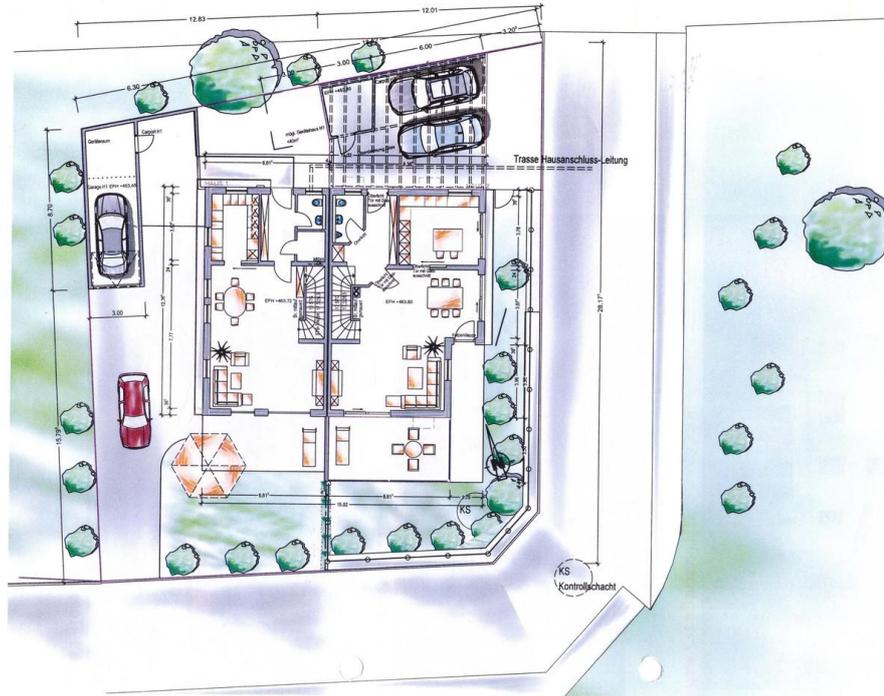


Büro III 36 m<sup>2</sup> OG 2 Ausblick



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 / Köblerstrasse  
Flurst.-Nr. 254  
73192 Rieneu-Schwesbberg

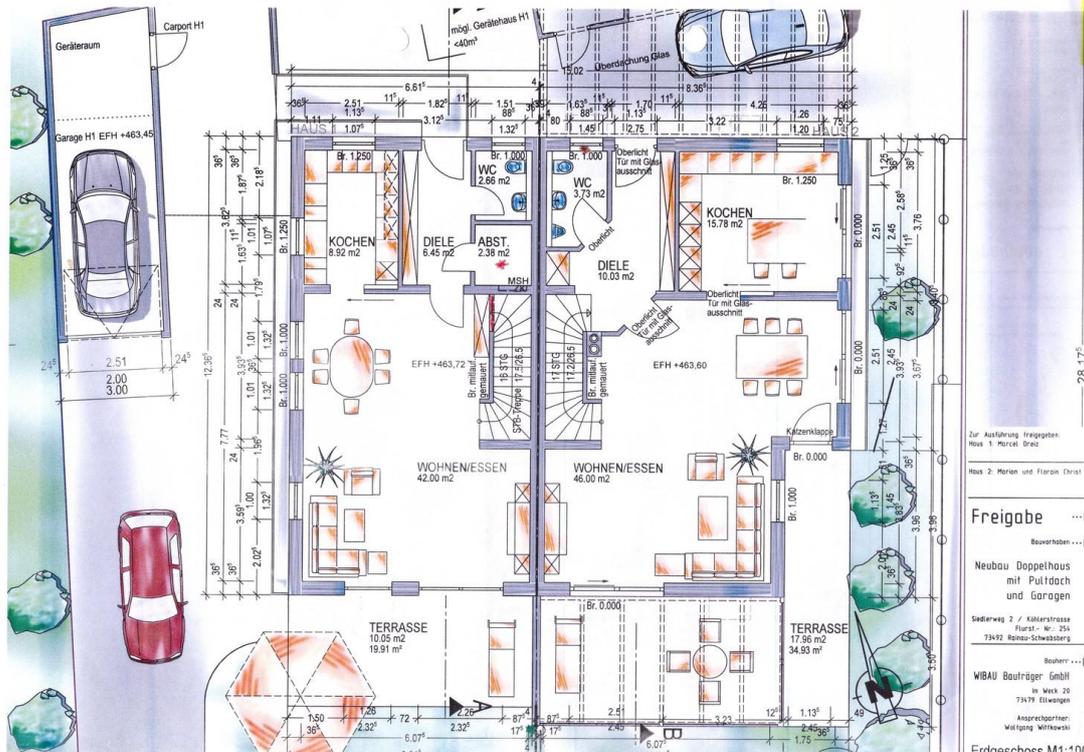
Bauherr ...

WIBAU Baufrüger GmbH  
Im Weck 20  
73179 Ellwangen

Anspruchsbearer:  
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 / Köblerstrasse  
Flurst.-Nr. 254  
73192 Rieneu-Schwesbberg

Bauherr ...

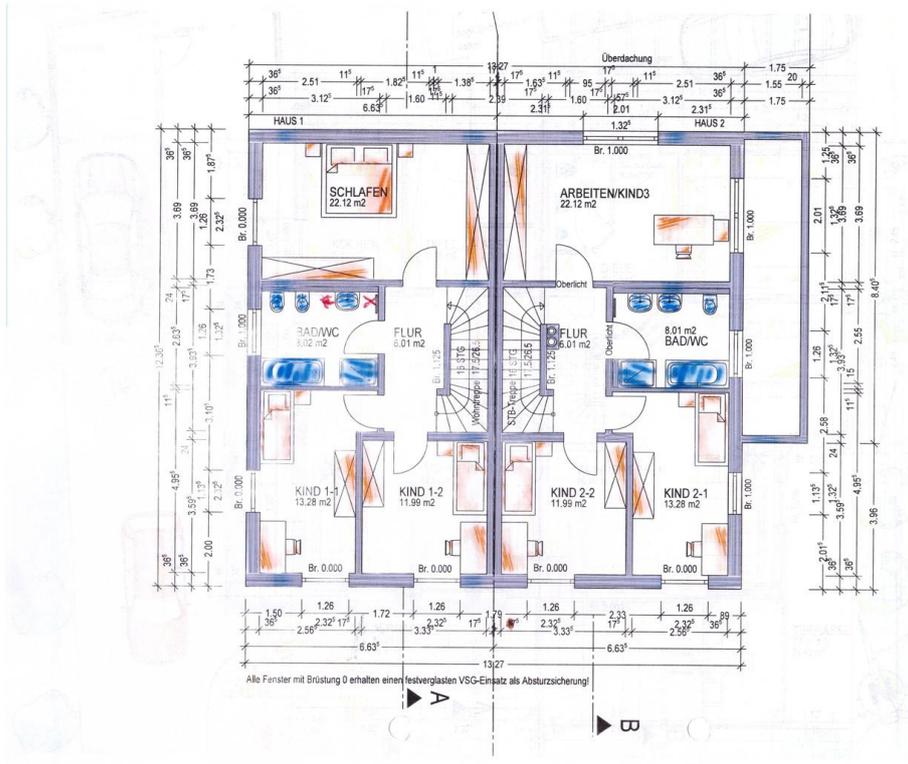
WIBAU Baufrüger GmbH  
Im Weck 20  
73179 Ellwangen

Anspruchsbearer:  
Walfgang Wittkowski

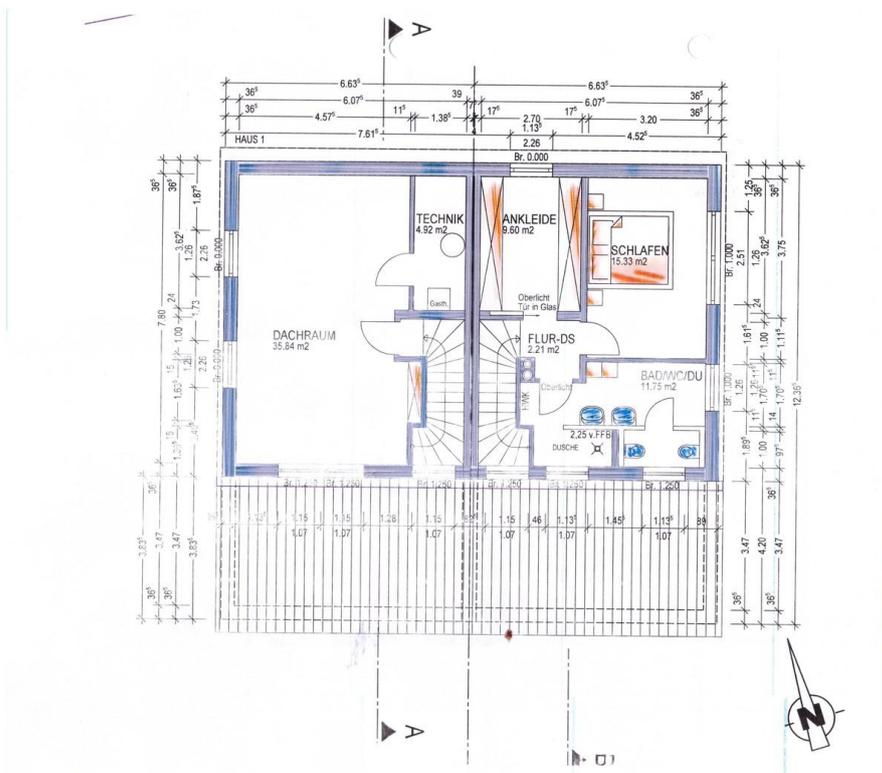
Erdgeschoss M1:100

Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss