

# Exposé

## Einfamilienhaus in Rainau Buch

### Einfamilienhaus in unverbaubarer Randlage auch als Mehrgenerationenhaus nutzbar. 3 Wohneinheiten



Objekt-Nr. OM-473719

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **890.000 €**

Ansprechpartner:  
Susanne Schoch

Alemannenweg 16  
73492 Rainau Buch  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	820,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	10,00	Garagen	4
Wohnfläche	234,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen & Küchenschrank füllen & genießen.

Fühlen Sie das Wohlfühlambiente und die ruhige, naturverbundene Lage bei einer maklerfreien Hausbesichtigung. Ihre persönlichen Wünsche und Eindrücke reflektieren wir gerne bei einem anschließenden Kaffee.

Die ansprechende hochwertige Immobilie bietet die Möglichkeit zur Nutzung als Mehrgenerationenhaus, oder Wohnen und Arbeiten.

## Ausstattung

- Hochwertige Innenausstattung mit viel Liebe zum Detail
  - Lichtdurchfluteter Wintergarten angebaut in 2009 mit Panoramablick über Feld bis zum Wald
  - Großzügige Sonnenterrasse mit Zugang zum gepflegten Garten mit Ambientebeleuchtung
  - Verglastes Poolhaus mit beheiztem Jacuzzi
  - Nicht einsehbare Gartendusche mit Warmwasser
  - einladende Orangerie für den Anbau für den Eigenbedarf
  - hochwertiges Biohort Gartenhaus
  - barrierefreier Hauszugang im EG
  - Highspeed Internet steht über das Kabelnetz zur Verfügung
  - offener einladender Koch- Ess und Wohnbereich
  - Schwedenofen für die gemütliche Atmosphäre
  - Auf über 100 qm im EG freuen Sie sich auf 3 ruhige Schlafzimmer, ein hochwertiges Bad mit Bidet und Walkin Dusche und 2 Waschbecken und Wäscheabwurf, eine Gästetoilette und ein praktischer Abstellraum, sowie Garderobe
  - Wasserführende Fußbodenheizung getrennt regelbar für Wohnbereich, Küche und Badezimmer
  - an den Fenstern in sämtlichen Räumen befinden sich hochwertige Insektenschutzsysteme
  - Untergeschoss barrierefrei über die angrenzende Garage sowie Treppenhaus erreichbar.
  - über 70 qm isolierte Wohnräume mit voll ausgestatteter Küche, sowie Bio-Sauna und Tageslichtfenstern, Dusche und Ruheplatz, sowie ein Garderoberraum spiegeln ein wohnliches Ambiente wieder. Hier befindet sich auch ein kühler Lagerraum und der Übergang in die 2 Doppelgaragen mit viel Lagerplatz. Starkstromanschluss für die Elektromobilität ist bereits installiert. Die angrenzende Werkstatt lädt zur Kreativität ein.
  - die hochwertige energiesparende smarte Wärmepumpe mit Erdthermie mit 3 Erdbohrungen aus 2023 lässt Sie unabhängig von Schwankungen am Energiemarkt sein. Die neu gewartete Solaranlage unterstützt die Warmwasserbereitung. Die Enthärtungsanlage schützt Ihre Gesundheit
- und Geräte.
- 5 zusätzliche Stellplätze befinden sich vor den Garagen
  - Im Obergeschoss finden sich 2 schicke Appartements jeweils mit Küche und Duschbad mit Waschmaschinenanschluss.

- Die durchdachte Bauweise lässt durch den Trockenbau unkompliziert Anpassungen auf eigene persönliche Wünsche zu.

- Durch laufende Erhaltungs- und Optimierungsmaßnahmen besteht kein Renovierungsbedarf.

- Zisterne mit 3000 Liter und Hauswasserwerk mit Versorgungsleitungen in den Garten begünstigen die Grünpflege des pflegeleichten Garten.

- Durch die Ausrichtung des Daches ist zur Autarkie eine Nachrüstung mit Photovoltaik und Energiespeicher möglich. Für die Verkabelung steht ein stillgelegter Kamin zur Verfügung.

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Finanzierungsnachweis vor Hausbesichtigung notwendig.

Ein Wertgutachten liegt vor und wird gerne bei Interesse besprochen.

Der Energieausweis ist in Erstellung.

## Lage

In unverbaubarer ruhiger Randlage mit Blick über Felder bis zum Wald, in unmittelbarer Nähe zum Erholungsgebiet Stausee Buch.

Im idyllischen Ortsteil Rainau Buch zwischen den Städten Ellwangen und Aalen.

Die Kita ist fußläufig erreichbar. Die Grundschule befindet sich im nahegelegenen Schwabsberg und durch Öfis gut erreichbar.

Weiterführende Schulen sind in Ellwangen, Aalen und Abtsgmünd.

Nahversorgung und Einrichtungen des Gesundheitswesens befinden sich in Ellwangen, Hüttlingen, Aalen.

Die Anbindung zur A7 ist in 5 Minuten erreichbar.

Das fußläufig, nahegelegene Seniorenheim Bächle mit Tagespflege bietet organisatorisch gute Möglichkeiten für pflegende Angehörige sind.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

