

# Steeb-Massiv-Wohnbau GmbH

**2 Doppelhaushälften mit Carport  
in Heubach, Rennsteigweg**  
Modernes Wohnen unter dem Rosenstein  
Komplette schlüsselfertige Erstellung  
hochwertige Ausstattung – großes Grundstück



## **STEEB Massiv-Wohnbau GmbH**

**S**olide · **T**ermintreu · **E**rfahren · **E**inzigartig · **B**egeistert

73568 Durlangen – Gmünder Straße 39

**Infos unter:** 07176 - 4529755

[info@steeb-massivbau.de](mailto:info@steeb-massivbau.de) - [www.steeb-massivbau.de](http://www.steeb-massivbau.de)

Modernes Wohnen unter dem Rosenstein  
2 Doppelhaushälften mit Carport  
73540 Heubach, Rennsteigweg  
Verkehrsgünstige Lage und Naherholung vereint!



## Allgemein:

Heubach liegt am Rande des Remstals und am Fuße des Rosensteins (Schwäbische Alb) zwischen Schwäbisch Gmünd und Aalen. Hier entstehen am nördlichen Ortsrand zwei moderne, hochwertige und familienfreundliche Doppelhäuser mit großzügigem Gartenanteil und Terrasse. Ein Carport rundet Ihr neues Eigenheim umfänglich ab.

## Heubach:

Die Stadt Heubach (ca. 10.000 Einwohner) verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit Handel und Gewerbe. Die Versorgung der Einwohner wird durch einen gut sortierten Einzelhandel (Bäcker, Metzger, Lebensmittelmarkt, Bekleidungsäden usw.) sehr gut gewährleistet. Ebenso sind verschiedene Ärzte ortsansässig. Weiterhin sind zahlreiche Unternehmen der unterschiedlichsten Branchen angesiedelt. Zu nennen wäre hierbei die Bekleidungsindustrie, Autozuliefererbetriebe, Brauerei, Bauunternehmen etc. Besonders hervorzuheben ist die weltbekannte Firma Triumph International AG.

## Verkehrsgünstige Erreichbarkeit:

Heubach liegt im Städtedreieck Schwäbisch Gmünd – Aalen – Heidenheim. Diese größeren Städte können jeweils nach kurzer Fahrzeit erreicht werden. Die Autobahn-Anschlussstelle der A7 ist in ca. 20 Minuten zu erreichen. In nur 3 km Entfernung liegt die B29 in Richtung Stuttgart sowie Aalen bzw. Nördlingen. Ein Bahnanschluss ist nach 5 Minuten Fahrzeit erreichbar.

## Einrichtungen:

In Heubach gibt es mehrere Kindertageseinrichtungen, zwei Grundschulen, eine Gemeinschaftsschule, eine Realschule, ein Gymnasium sowie eine Sonderschule und eine Musikschule. Hallenbad, Freibad, Fußball und Tennisplätze runden das Angebot ab. Zahlreiche Vereine prägen das positive Miteinander und bieten vielfältige Freizeitaktivitäten und ein reichhaltiges Veranstaltungsprogramm.

## Naherholung:

Direkt vor der Haustüre befindet sich ein großes Naherholungsangebot. Der Rosenstein mit mächtigen Felsen, einer Burgruine, gut ausgebauten Wanderwegen, herrlichen Aussichtspunkten, Wacholderheiden, Schluchten, Berge und Höhlen lassen das Herz eines jeden Wanderers und Naturfreundes höher schlagen. Für Mountainbikefahrer gibt es ein großzügiges Streckenangebot. Im Winter erreicht man nach kurzer Fahrt über die „Heubacher Steige“ ein Langlaufparadies. Mehrere kleinere Skilifte befinden sich in unmittelbarer Nähe.



Luftbild von Heubach

## Kurzbeschreibung

In nördlicher Ortsrandlage von Heubach, im Rennsteigweg, entstehen zwei moderne, hochwertige und familienfreundliche Doppelhaushälften in moderner Architektur. Besonders hervorzuheben ist die energieeffiziente und umweltbewusste Bauweise des Hauses (geringer Heizbedarf - reduzierte Verbrauchskosten). Durch den großzügigen, durchdachten Grundriss, wird Ihr neues Zuhause allen Ansprüchen an modernes und energetisch perfektes Wohnen gerecht. Eine Doppelhaushälfte verfügt über insgesamt 5,5 Zimmer und ca. 147 m<sup>2</sup> Raum-/Nutzfläche. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 258 m<sup>2</sup> (Doppelhaushälfte 1) bzw. ca. 262 m<sup>2</sup> (Doppelhaushälfte 2). Ein herrlicher, nach Süden ausgerichteter Garten mit schöner Terrasse lassen Sie das Leben im Freien genießen. Ein Carport rundet Ihr neues Zuhause umfänglich ab.

**Sie müssen nur noch einziehen!**

### **Auszug aus unserer Bau- und Leistungsbeschreibung:**

- Neubaustandard gemäß dem Gebäudeenergiegesetz
- komplette schlüsselfertige Ausführung mit Festpreisgarantie
- Innenausstattung bei unseren Bemusterungsfirmen frei wählbar
- unsere Vertragspartner sind ausschließlich Meisterbetriebe aus der Region
- helle, lichtdurchflutete Räume durch großzügige Fenster und Gaube im DG
- Kunststoffenster mit 3-fach-verglastem Wärmeschutzglas (Ug-Wert 0,6 W/m<sup>2</sup>K) und erhöhtem Schalldämmwert (34 dB)
- Rollläden im Erd- und Dachgeschoss, als Option elektrisch
- hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit Komfortsteuerung
- großzügiges modernes Bad im DG mit bodenebenem Duschbereich, Badewanne, WC und zwei Waschtischen
- separates Gäste-WC im EG, als Option ausbaubar Bad mit Dusche
- Treppe: Holztreppe vom UG bis DG
- zwei großzügige Kinderzimmer, ein Elternzimmer
- incl. hochwertige Fliesenbeläge und Laminatböden in allen Wohnräumen, als Option andere Bodenbeläge möglich
- incl. Maler-/Tapezierarbeiten
- vollständig ausgebautes Büro im UG incl. Fußbodenheizung
- betonierte Terrassenplatte im EG
- moderne Außenfassadengestaltung
- incl. PV-Anlage mit Speicher
- incl. aller Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Medien)
- als Option: Rollläden elektrisch
- als Option: Carport incl. überdachter Hauszugang
- als Option: Wallboxvorbereitung
- als Option: Ausführung der kompletten Außenanlage



**3D-Außenansicht** (unverbindliche Animation)



Exposplan, nicht maßstäblich

Doppelhaushälfte 1

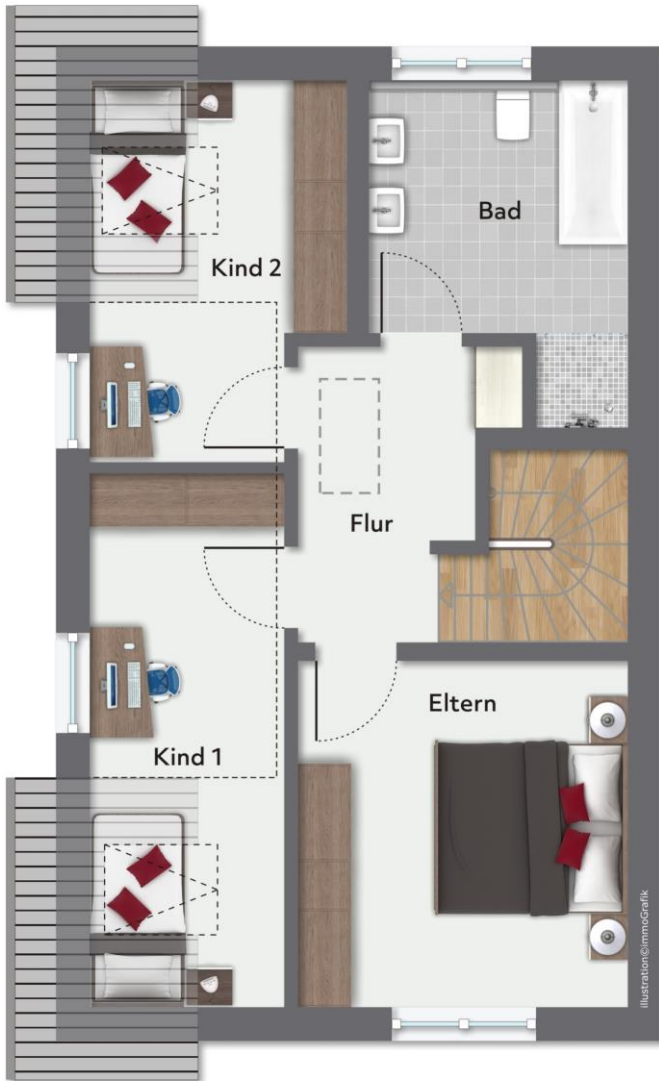
Doppelhaushälfte 2



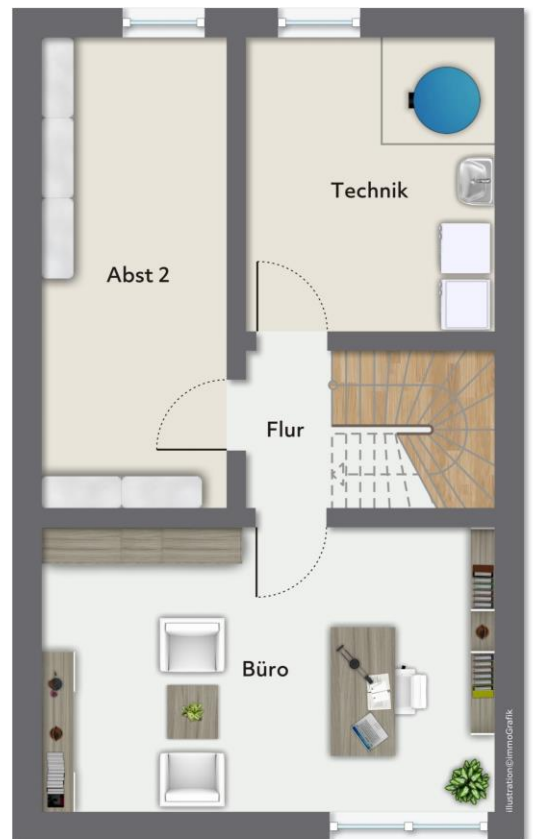
**Erdgeschoss mit Garten und Carport**



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



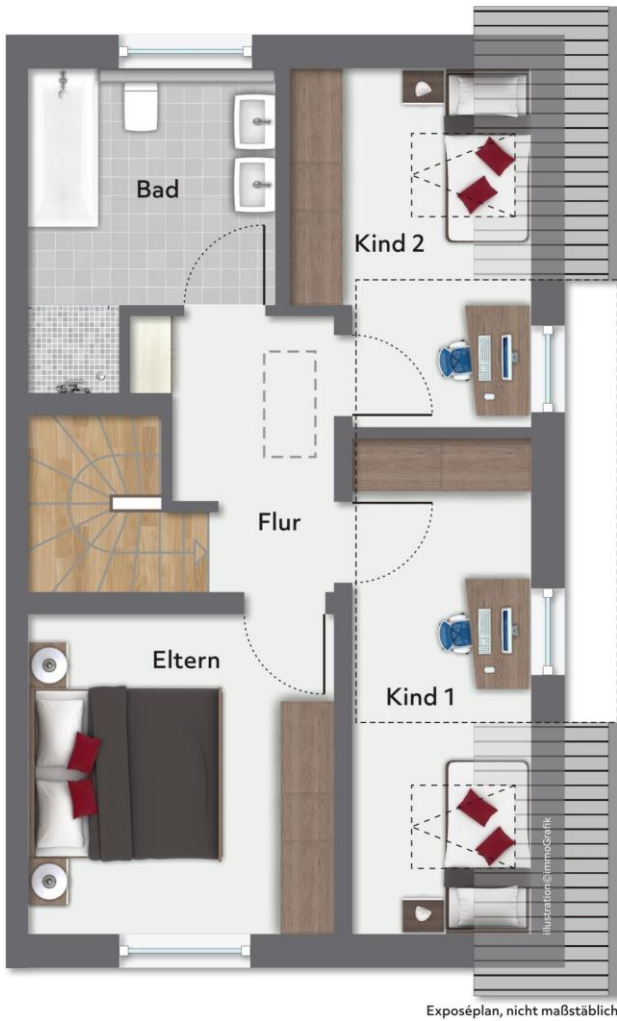
Exposéplan, nicht maßstäblich





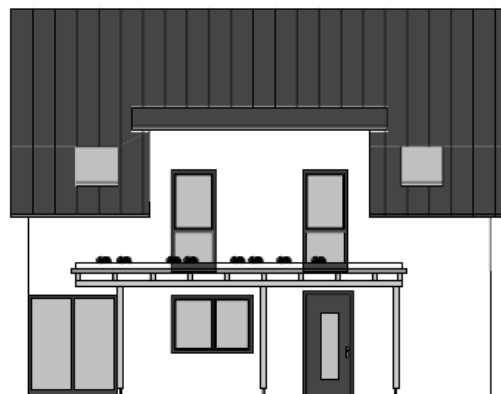


Exposéplan, nicht maßstäblich





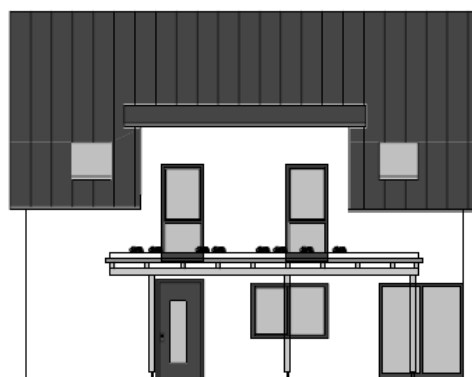
ANSICHT WEST



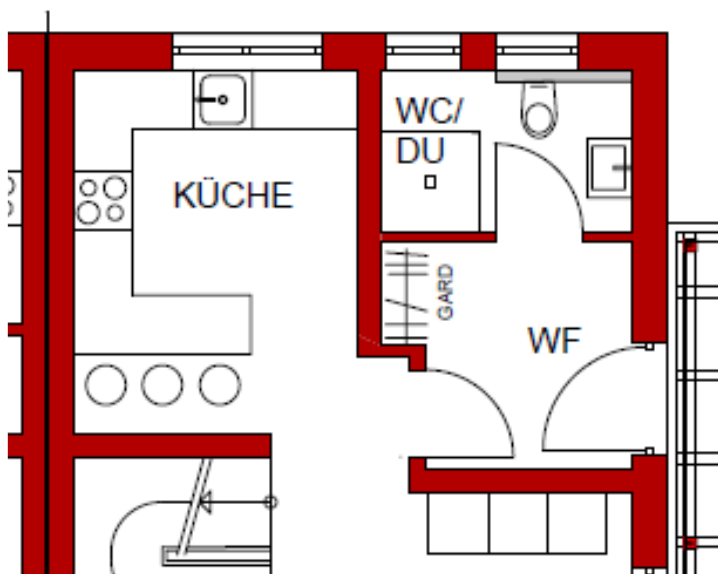
ANSICHT SÜD



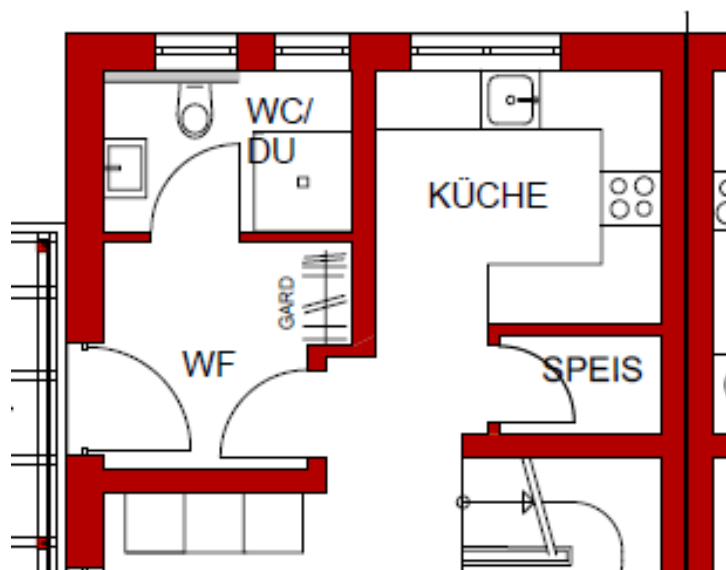
ANSICHT OST



ANSICHT NORD



Variante 1 (am Beispiel Doppelhaushälfte 2)



Variante 2 (am Beispiel Doppelhaushälfte 1)

## Varianten

# Steeb-Massiv-Wohnbau GmbH

## Doppelhaushälfte 1 und 2

### Berechnung der Raumfläche:

#### **Erdgeschoss:**

Wohnen/Essen	28,74 m <sup>2</sup>
Küche	10,24 m <sup>2</sup>
Speis	1,50 m <sup>2</sup>
WC	2,45 m <sup>2</sup>
WF	5,24 m <sup>2</sup>
Summe	48,17 m <sup>2</sup>

#### **Dachgeschoss:**

Eltern	12,42 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,29 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,04 m <sup>2</sup>
Bad	8,40 m <sup>2</sup>
Flur	5,78 m <sup>2</sup>
Summe	47,93 m <sup>2</sup>

#### **Untergeschoss:**

Büro	20,32 m <sup>2</sup>
Flur	6,21 m <sup>2</sup>
Summe	26,53 m <sup>2</sup>

### Berechnung der Nutzfläche:

Abstellraum 2	13,62 m <sup>2</sup>
Technik	11,43 m <sup>2</sup>
Summe	25,05 m <sup>2</sup>

### Zusammenstellung:

#### **Doppelhaushälfte 1:**

Raumfläche UG, EG, DG:	ca.	122,63 m <sup>2</sup>
Nutzfläche UG:	ca.	25,05 m <sup>2</sup>
Bauplatzgröße:	ca.	258,00 m <sup>2</sup>

#### **Doppelhaushälfte 2:**

Raumfläche EG und DG:	ca.	122,63 m <sup>2</sup>
Nutzfläche UG:	ca.	25,05 m <sup>2</sup>
Bauplatzgröße:	ca.	262,00 m <sup>2</sup>

## Preisliste:

### Verkaufspreis:

**Doppelhaushälfte 1: € 624.000,-**

**Doppelhaushälfte 2: € 629.000,-**

incl. Grundstück und 19 % Mehrwertsteuer.

Grundlage für alle Leistungen ist die Bau- und Leistungsbeschreibung!

### **Sonderwünsche/Extras:**

- |   |             |
|---|-------------|
| ➤ Variante 1 EG: Gäste-WC um die Speis vergrößern, begehbare Dusche und dezentraler Lüfter einbauen | € 4.300,00  |
| ➤ Variante 2 EG: wie Variante 1, zusätzlich Küche verkleinern, Speis neben Treppe                   | € 6.300,00  |
| ➤ Elektrische Rollläden im EG, DG und Büro UG   | € 3.900,00  |
| ➤ Carport incl. überdachter Hauseingang   | € 27.900,00 |
| ➤ Außenanlagen fertig ausgeführt  | € 28.000,00 |
| ➤ Wallboxvorbereitung   | € 650,00    |

**Weitere Infos erhalten Sie bei:**

**STEEB Massiv-Wohnbau GmbH**

**Gmünder Straße 39 \* 73568 Durlangen**

**07176-4529755**

**info@steeb-massivbau.de \* www.steeb-massivbau.de**



**Solide • Termintreu • Erfahren • Einzigartig • Begeisternd**