



Barock - Domizil am Schloß

**Zukunftssichere Investition in bester Lage
mit historischem Charme und zeitgemäßem Komfort**



Rain am Lech, ist eine prosperierende Kleinstadt in Nordschwaben, nahe Oberbayern. Gelegen an der „Romantischen Straße“. 15 KM nach Donauwörth, 20 KM nach Neuburg an der Donau, 40 KM nach Augsburg.



Die verkehrsberuhigte und frisch sanierte, attraktive Schloßstraße verbindet die Hauptstraße mit dem kurfürstlichem Schloß und dem dazugehörigen Park als eine der Kulturstätten der Stadt Rain.

Inmitten dieser attraktiven, lebenswerten und dennoch ruhigen Straße steht unser historisches Gebäude von 1750 und wartet auf die geförderte Modernisierung und Erweiterung zum **„Barock – Domizil am Schloss“**



Auch wenn das denkmalgeschützte Haus nicht die strengen Anforderungen des „Gebäude- Energie- Gesetzes (GEG)“ einhalten muss, so war uns bei allen bisherigen Überlegungen dennoch eine Zukunfts- sichere Technik mit dauerhaft günstigen Energiekosten genauso wichtig wie ein gesundes Wohnklima und nachhaltige Bauweise.

Aus der Suche nach der perfekten Lösung für diese herausragende Immobilie in genau der hochwertigen Lage „Schloßstraße“ sind verschiedene Konzepte hervorgegangen, von der wir hier eine vorstellen. Wir sind aber durchaus offen für eine weitere Variante.

Infos zum aktuellen Bestand



Süd- Ostseite, Schloßstraße

Ehemals Kirchenbesitz als
„Stemmersch`es Benefizium“

Baujahr: ca. 1750

1 Wohnung mit Wohnfläche: 127,3 m²

weitere Nutzflächen

Heizraum: 11,4 m²

Dachgeschoss/Lagerraum: 83,7 m²

Anbau/Lagerraum: 78,2 m²

Garten: 101,8 m²

Grundstücksgröße: 314 m²

Zentralheizung, Gas- Brennwerttherme

Energieausweis:

nicht erforderlich wg. Denkmal

Parkplatz: nicht vorhanden.



Südseite- Eingang



Wohnen- EG



Wohnen OG 1



Keller



Weitere Bilder Bestand



Detail von Dachstuhl



OG1 Dachstuhl



Waschküche



Küche



Diele EG



Heizraum



Lagerraum in Anbau



Anbau

Vorschlag zur Modernisierung



Nachfolgend stellen wir einen besonders attraktiven Konzept- Vorschlag vor. Änderungswünsche oder Varianten sind aber möglich!

Bei Bedarf steht ein Team von erfahrenen Handwerkern zur Realisierung bereit und garantiert zuverlässige Bauzeiten- und –Kosten!

Der Planverfasser und jetzige Eigentümer übernimmt die komplette Baubetreuung bis hin zur Bauübergabe und – auf Wunsch- auch darüber hinaus.

Realisierungsbeispiel in Abendstimmung
- ein Ruhepol inmitten der Kleinstädtischen „Kultur- Meile“ zwischen Hauptstraße und Schloß

Die Modernisierung erfolgt nach neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen und wird dem Gebäude zu Neubauqualität verhelfen: Modernste und umweltfreundliche Technik in barocker Hülle.

- Bautechnische „Überraschungen“ sind nahezu ausgeschlossen. Der Zustand der tragenden Konstruktionen an Dach, Böden und Zwischendecken wurde durch eine renommierte Fachfirma untersucht und für „gut“ befunden. Hierfür wurden z. B. an den relevanten Stellen die Decken- und Bodenaufbauten abgenommen. Der tatsächliche Sanierungsbedarf ist detailliert bekannt und kalkuliert, Kostenangebote liegen vor.

Die sonst üblichen Risiken bei Altbausanierungen sind hierdurch minimiert.

- Die energetischen Berechnungen wurden durch einen erfahrenen und zertifizierten Energieberater für Denkmal- Immobilien erstellt.

So lassen sich bei dem vorgestellten Konzept die, für ein Denkmal außergewöhnlichen Wärmedämm- bzw. Energiewerte erreichen:

**Energieklasse A
bzw. „KFW 55“**

Energieberater 18599 3D

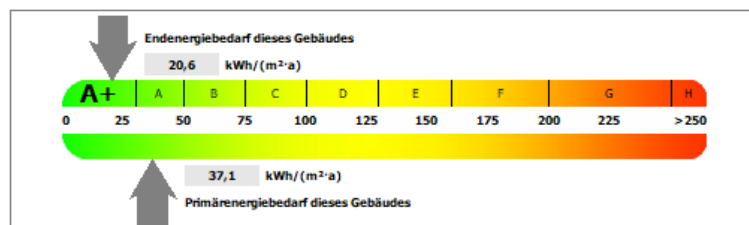
GEG 2023 - Energieausweis für Wohngebäude

Seite 1 - Allgemein | Seite 2 - Bedarfsdaten | Seite 4 - Empfehlungen | Seite 4 - Erläuterungen

jährl. Energiebedarf

GEG-Anforderungen

Primärenergiebedarf	q _p :	37,08 kWh/m ²	152,50 kWh/m ²	<input checked="" type="checkbox"/> GEG
Endenergiebedarf	q _E :	20,60 kWh/m ²		
Transmissionswärmebedarf	H _T :	0,23 W/m ² K	0,56 W/m ² K	
CO ₂ -Emissionen:		11,54 kg/m ²	<input type="checkbox"/> sommerlicher Wärmeschutz	



Infos zum Vorschlag

- 4 voneinander autarke und unterschiedlich große Wohneinheiten
- insgesamt 304,85 m² Wohnfläche
- Barrierefreiheit nach DIN 18040 (außer bei DG- Wohnung)
- EG- Wohnung Rollstuhl- geeignet nach DIN 18040 „R“
- gesunde Materialien, Echtholz- Parkett
- Fußbodenheizung
- Regengeschützte Außenbereiche für jede Wohnung mit Garten oder Dachgarten
- Carport im Anbau Westseite
- 4 Stellplätze für E- PKW und E- Bikes/ Fahrräder
- Durch den Einsatz von Denkmal- geeigneten Photovoltaik- Dachplatten erfolgt Eigenstromversorgung und Wärmerückgewinnung von der PV- Anlage, dadurch auch
- förderfähiges PVT-Kollektoren- Dach (Baugenehmigung liegt vor)
- Luft- Wasser- Wärmepumpe mit Nutzung der PV- Abwärme
- sehr günstiger Energieverbrauch (37 kWh/ m²)
- Anschluß an das Glasfasernetz
- Attraktive Lebens- Wohnräume im Altstadt- Zentrum von Rain am Lech, nahe am kulturellen Zentrum „Schloß“ und nahe der Hauptstraße.
- Ärzte, Apotheken, Lebensmittelversorgung, Gastronomie, Kirche, Einzelhandel, Kundendienstleister wie Friseur, Beauty, Reha etc. Fußgängerfreundlich erreichbar!
- **so entstehen klassisch- barocke und moderne Räume mit Atmosphäre**



Die Süd- und Ostseite

- Eingang von der Schloßstraße
- Gemeinsamer Innenhof mit Parkraum
- Dachgärten
- Garten /Terrasse von Wohnung

- wichtiger Hinweis zur Baugenehmigung:

Der hier vorgestellte Vorschlag enthält Abweichungen zum bereits umfangreich genehmigten Bauantrag der deshalb durch eine „Tektur“ aktualisiert werden muß!
Nach Vorabsprache sind diese Aktualisierungen aber genehmigungsfähig.



Modernisierungsdetails

- Optimierung der Wärmedämmung an allen Außenwänden, Fußböden gegen Keller oder Erdreich, sowie des Dachstuhls. Die Dämmung erfolgt weitgehend mit natürlichen Dämmstoffen aus der Region
- Fenster und Außentüren im Bestand werden in Denkmal- geeigneter hoher Qualität (Holzfenster) erneuert
- Fußböden werden einschließlich Wärme- und Trittschalldämmung in hoher Qualität – Holzparkett, Fliesen und Juramarmor- neu verlegt
- Alle Installationen und Leitungen für Wasser, Abwasser und Elektro- neu
- Jede Wohneinheit erhält ein eigenes Bad mit bodengleichen Abflüssen
- Der Einbau eines Personenaufzugs vom EG bis zum Dachgeschoss ist vorgesehen und genehmigungsfähig, muss aber noch durch eine „Tektur“ letztendlich genehmigt werden
- Kontrollierte Be- und Entlüftung sorgt für immer angenehmes Raumklima

Durch diese Maßnahmen resultieren:

- nur **minimale** laufende Energiekosten für Strom und Heizung!
- Heizwärmeverteilung über Fußbodenheizung
- Das Bestandsgebäude erreicht den KFW- **Standard 55** der Anbau den KFW- Standard 40.
- Die eigene Stromversorgung ist auch zum günstigen Anschluß von Elektrofahrzeugen (PKW, E- Bikes oder E-Rollstühlen) geeignet.
- Durch Regenwasser- Versickerung entfällt die entsprechende Abwasser- Gebühr
- Glasfaseranschluß und Stromeingang über Erdleitung

Unsere Ziele:

Leben – Freude – Sicherheit

Lebensraum im „Barock- Domizil“ ist mehr als nur eine Wohnung

Beitrag zur Ökologie und Ressourcenschonung (kein Öl, kein Gas, kein Abriss sondern saubere -grüne Energie und regionale Produkte & Hersteller)

Auch gut zu Vermieten - Sichere Investition in die Zukunft

Wohnung 1



Barock-Domizil am Schloß

Isometrie



Beschreibung

Die Wohnung 1 im Erdgeschoss des Anwesens liegt mit ihrer Ostseite an der verkehrsberuhigten und sehr attraktiven Schloßstraße, in direkter Nähe zum Hauseingang.

An der Südseite bietet sich der zur Wohnung gehörende Garten mit Terrasse als grüner Rückzugsort an.

Ein ruhiger Logenplatz mitten im kulturellen Zentrum der Altstadt.

Erdgeschoss, Barrierefrei nach DIN 18040 R (Rollstuhlgeeignet)
1 großer Wohn- Ess- Schlafbereich
1 Bad, Gartenbereich mit Terrasse
Rollstuhlgeeigneter Zugang
Barrierefreier E-PKW- Stellplatz,
E-Bike Stellplätze
Kellerlagerraum (nicht barrierefrei)

Grundriss EG



Küche, Essen, Schlafen



Garten mit Terrasse



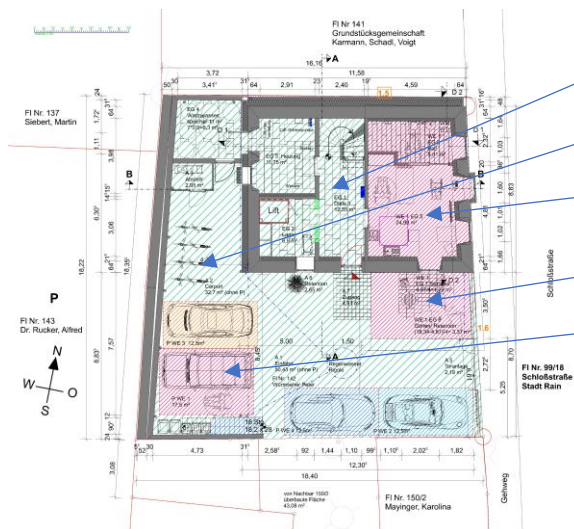
Wohnung 1



**Barock-Domizil
am Schloß**

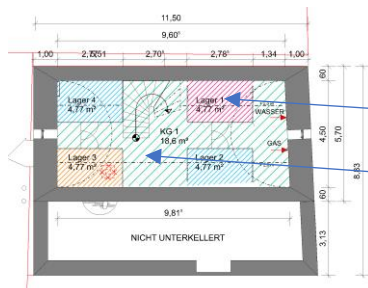
Flächenübersicht EG
zur Wohnung gehören auch folgende
Flächen

Aufteilung der Flächen WE 1 im EG



- Gemeinschaft
- Abstellplätze E-Bike
- Wohnen, Küche, Schlafen WE 1
- eigener Gartenbereich WE 1
- Stellplatz PKW WE 1
- alle Zugänge und Bereich sind
Barrierefrei nach DIN 18040 „R“
(Rollstuhlgeeignet- außer Zugang zum Keller)

Flächenübersicht KG



- Kellerlager
- Gemeinschaft

Hinweis

Sämtliche angegebenen Zahlen, Werte und Quoten sind im Oktober 2024 nach bestem Wissensstand ermittelt. Wegen der Vielzahl an Variationsmöglichkeiten können die Summen hier nur annähernd angegeben werden. Die Förderungen sind vom jeweils tatsächlichen Stand abhängig, gelegentlich auch von den jeweilig individuellen Gegebenheiten seitens des Käufers abhängig. Eine Haftung für die verwendeten Zahlen kann deshalb nicht übernommen werden!

Flächenanteile		WE 1			
private Wohnflächen nach DIN 277	304,85 m ²	38,39 m ²			
Sondereigentum	74,08 m ²	22,27 m ²			
Anteile am Gemeinschaftseigentum	159,05 m ²	19,84 m ²			
				
Gesamtfläche	537,98 m ²	80,49 m ²			
Anteil an Gesamtfläche		14,96 %			

Wohnung 2

Isometrie



Beschreibung

Die Wohnung 2 im 1. Obergeschoss des Anwesens liegt mit ihrer Ostseite direkt an der verkehrsberuhigten und sehr attraktiven Schloßstraße und mit der Südseite am Eingangsbereich. Die gemütliche Küche mit dem davorliegenden, teilweise überdachten Dachgarten liegt auf der Westseite. Von hier aus geht der Blick Richtung Altstadt- Kleinstadtcharme pur! Die Wohnung ist auch über den Aufzug direkt erreichbar, der Zugang ist den Wohnungseigentümern vorbehalten.

Die Eingangsdiele bietet Platz für eine große Garderobe und z. B. einen Schreibtisch. Das großzügige Wohnzimmer verfügt über die gleiche große Raumhöhe von 2,80 Meter mit Stuck- Deckenprofilen wie die übrigen Räume.

Das Bad ist geschickt in dem Neubauteil integriert und klassisch modern gehalten.

Die Wohnung entspricht den Anforderungen der DIN 18040 „barrierefreies Bauen“

Zur Wohnung gehören außerdem 1 Stellplatz für PKW/E- PKW, 2 Abstellplätze E-Bike, ein Lagerplatz im Keller sowie die Anteile an den Gemeinschaftsflächen.

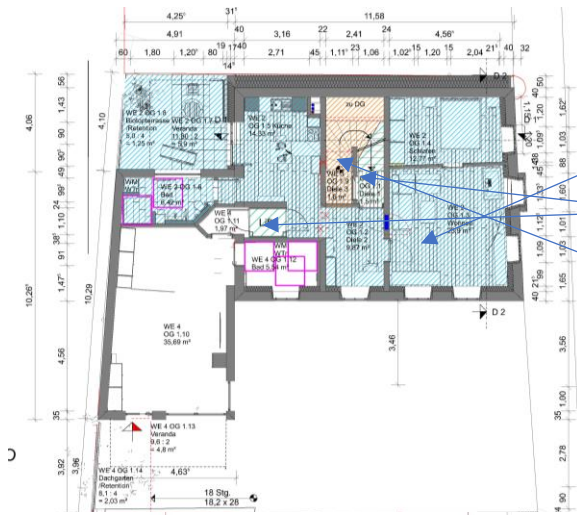
Grundriss WE 2 OG 1



Wohnung 2



Barock-Domizil am Schloß

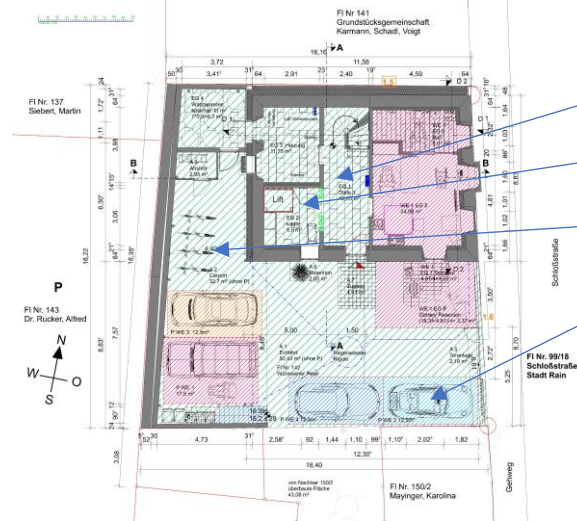


Aufteilung der Flächen WE 2 im OG 1

Wohnen WE 2

Gemeinschaft

Wohnen WE 3



Aufteilung der Flächen WE 2 im EG

Gemeinschaft

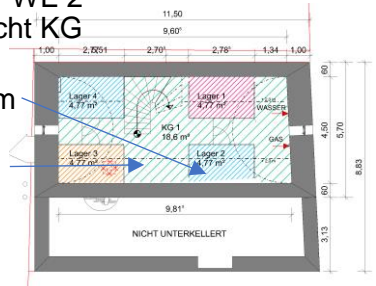
Treppenzugang zu WE 2 und 3

Stellplätze E-Bike

Stellplatz PKW WE 2
Flächenübersicht KG

Kellerlagerraum

Gemeinschaft



Hinweis

Sämtliche angegebenen Zahlen, Werte und Quoten sind im Oktober 2024 nach bestem Wissensstand ermittelt. Wegen der Vielzahl an Variationsmöglichkeiten können die Summen hier nur annähernd angegeben werden. Die Förderungen sind vom jeweils tatsächlichen Stand abhängig, gelegentlich auch von den jeweilig individuellen Gegebenheiten seitens des Käufers abhängig. Eine Haftung für die verwendeten Zahlen kann deshalb nicht übernommen werden!

Flächenanteile		WE 1	WE 2	WE 3	
private Wohnflächen nach DIN 277	314,50 m ²	38,39 m ²	74,44 m ²	87,26 m ²	
Sondereigentum	74,08 m ²	22,27 m ²	17,27 m ²	17,27 m ²	
Anteile am Gemeinschaftseigentum	159,05 m ²	19,23 m ²	38,79 m ²	45,21 m ²	
Gesamtfläche	547,63 m ²	79,88 m ²	130,50 m ²	149,75 m ²	
Anteil an Gesamtfläche		14,59 %	23,83 %	27,34 %	

Wohnung 3



Barock-Domizil am Schloß

Isometrie



Beschreibung

Die Wohnung 3 im 2. Obergeschoss (+ Galerie) des Anwesens erstreckt sich über die gesamte Hausbreite von Ost nach West.

Beeindruckend ist hier das historische „Kehlbalkendach mit doppelt verstärktem liegendem Stuhl“ wie es in der Fachsprache heißt. Mit seiner sehr hohen Tragkraft trägt es mühelos den modernen Aufbau von Wärmedämmung und Photovoltaik-Dachplatten mit Wärmerückführungsanlage. Geschichte verbindet hier Beispiel gebend Gegenwart und Zukunft!

Die Wohnung ist außer über die Treppe auch über den Aufzug direkt erreichbar, der Zugang ist den Wohnungseigentümern vorbehalten.

Grundriss WE 3 OG 2



Zur Wohnung gehören außerdem 1 Stellplatz für E-PKW, 2 Abstellplätze E-Bike ein Lagerplatz im Keller sowie die Anteile an den Gemeinschaftsflächen.

Zentrum WE 3 OG 2



Die großzügige, offene Küche liegt im Zentrum des historischen Dachgeschosses. Daran schließt sich der durchdachte Essplatz an, der Blick geht über die interessante Raumkonstruktion, vorbei an der gemütlichen Lounge hinaus auf den Dachgarten mit überdachtem Außensitzplatz- Blick auf die Altstadt von Rain inclusive.

Das Dachgeschoss bietet besonders viel Gemütlichkeit.

Wohnung 3

Isometrie Galerieebene



Die Top- Lage im Hause ist die Galerie über dem 2. Obergeschoss.

Ein gemütlicher Schlafplatz erwartet die Morgensonne auf der Ostseite. Das moderne Fenster nimmt die historische Form des ehemaligen Außentors auf. Unter den Dachschrägen ist genug Lagerplatz für Wäsche und Utensilien.

Grundriss WE 3 Galerie



Ein „Steg“ führt zum Schreibtisch auf der Westseite. Der nur minimal eingesetzte Fußboden liegt auf den original- Balken auf und sorgt so für die angenehme Transparenz des ansonsten offenen Dachraums.

Isometrie Dachgarten



Der Dachgarten im OG 2 ist teilweise mit einem schützenden Vordach überdeckt das gleichzeitig durch Photovoltaik der Energieerzeugung dient.

Die Grünfläche dient auch als Retentionsfläche für das wertvolle Regenwasser, das bei unserem Haus nicht in den Kanal eingeleitet wird.

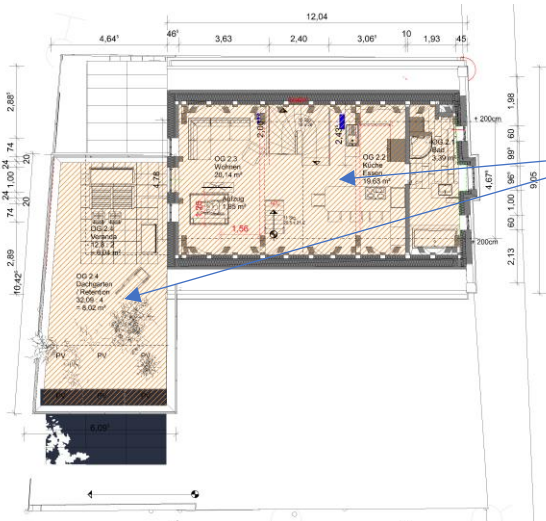
Die Bepflanzung ist pflegeleicht und trägt zur Klimaverbesserung bei.

Fazit: hoher ökologischer und ökonomischer Nutzen mit Freizeitqualität.

Wohnung 3



Barock-Domizil am Schloß

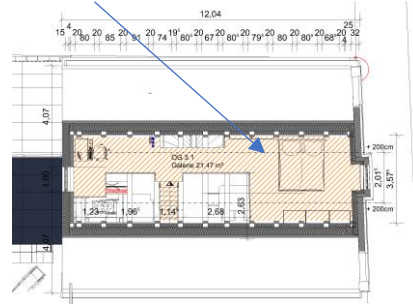


Aufteilung der Flächen WE 3 im OG 2

Wohnen WE 3

Aufteilung der Flächen WE 3 (Galerie)

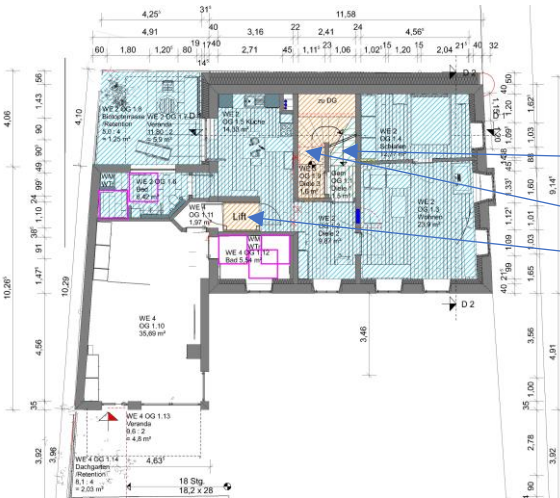
Schlafen WE 3



Aufteilung der Flächen WE 3 im OG 1

Gemeinschaft

Treppenzugang zu WE 3
Aufzug



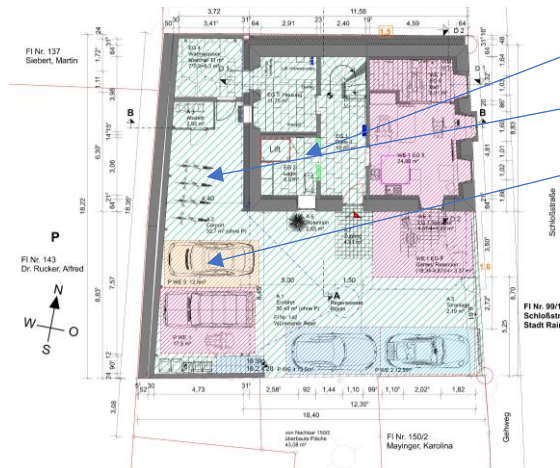
Aufteilung der Flächen WE 3 im EG

Gemeinschaft und Aufzug

Stellplätze E-Bike

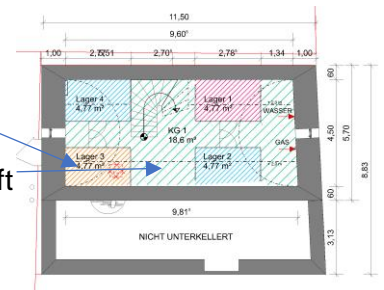
Stellplatz PKW WE 3

Flächenübersicht KG,
(Gewölbekeller aus dem 13. Jahrhundert)



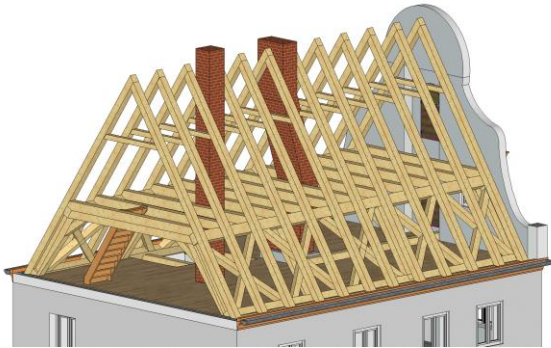
Anteil WE 3

Gemeinschaft



Wohnung 3

Original- Dachstuhl von 1750



Die Konstruktion des Kehlbalkendaches mit doppelt verstärktem liegendem Stuhl ist in seiner handwerklichen Qualität noch immer ein Garant für eine sichere Überdachung.

Es versteht sich von selbst, das attraktive Dachgebälk sichtbar zu belassen und optimal für die Zukunft zu erhalten. Alle heute erforderlichen Dachaufbauten wie Schalung und Wärmedämmung werden Außen aufgebracht und dann mit PV-Biberschwanz- Dachplatten neu eingedeckt.

Über 270 Jahre lang konnte auf chemische Holzschutzmittel verzichtet werden und das soll auch so bleiben! Denkbar ist höchstens ein Staubschutz durch einen natürlichen Wachsenstrich.

Hinweis

Sämtliche angegebenen Zahlen, Werte und Quoten sind im Oktober 2024 nach bestem Wissensstand ermittelt. Wegen der Vielzahl an Variationsmöglichkeiten können die Summen hier nur annähernd angegeben werden. Die Förderungen sind vom jeweils tatsächlichen Stand abhängig, gelegentlich auch von den jeweilig individuellen Gegebenheiten seitens des Käufers abhängig. Eine Haftung für die verwendeten Zahlen kann deshalb nicht übernommen werden!

Flächenanteile		WE 3	
private Wohnflächen nach DIN 277	304,85 m ²		87,26 m ²
Sondereigentum	74,08 m ²		17,27 m ²
Anteile am Gemeinschaftseigentum	159,05 m ²		46,60 m ²
		
Gesamtfläche	537,98 m ²		151,13 m ²
Anteil an Gesamtfläche			28,09 %

Alle Preise einschließlich 19% MWSt.

Wohnung 4

Isometrie



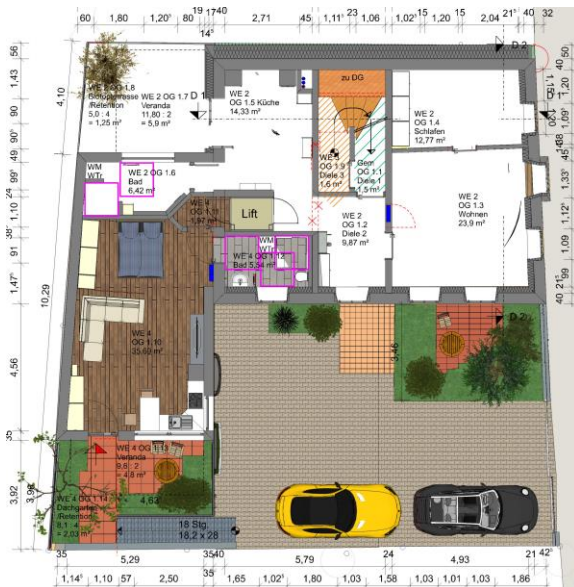
Beschreibung

Ein schickes Ein- Zimmer- Appartement das es in sich hat:

Zugang entweder über die Außentreppe und den Bereich Terrasse- Dachgarten, oder über den Aufzug im Hauptgebäude. Der Dachgarten verfügt über ein Vordach mit PV- Anlage und rundet das Gebäude im Süden ab.

Die nachhaltige Holz- Rahmen- Bauweise garantiert beste Energiewerte und angenehmes Wohnklima.

Grundriss WE 4 OG 1



Das Bad ist geschickt in den Bestandsbau- teil integriert und verschafft dem Neubau damit die Teilhabe an der „Denkmal- AfA“.

Die Wohnung entspricht den Anforderungen der DIN 18040 „barrierefreies Bauen“

Zur Wohnung gehören außerdem 1 Stellplatz für PKW, 2 Abstellplätze E- Bike, ein Lagerplatz im Keller sowie die Anteile an den Gemeinschaftsflächen.

Dachgarten WE 4 OG 1

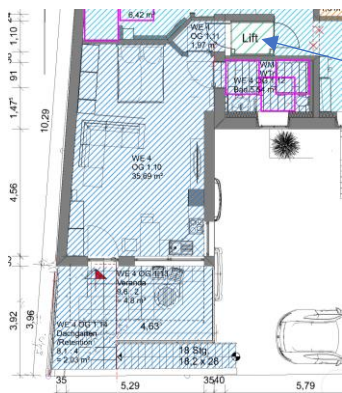


Mittendrin und doch etwas „abgehoben“ Der Dachgarten mit überdachter Terrasse und Ausblicken auf das Geschehen in der Altstadt.

Wohnung 4

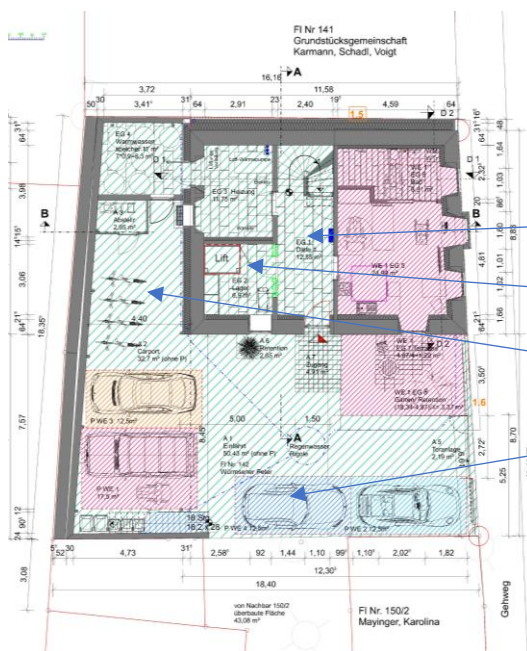


Barock-Domizil am Schloß



Aufteilung der Flächen WE 4 im OG 1

Aufzug



Aufteilung der Flächen WE 4 im EG

Gemeinschaft

Aufzug

Abstellplätze E-Bike

Stellplatz E-PKW

Hinweis

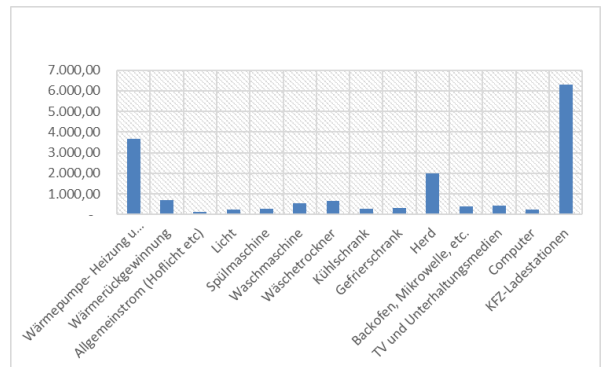
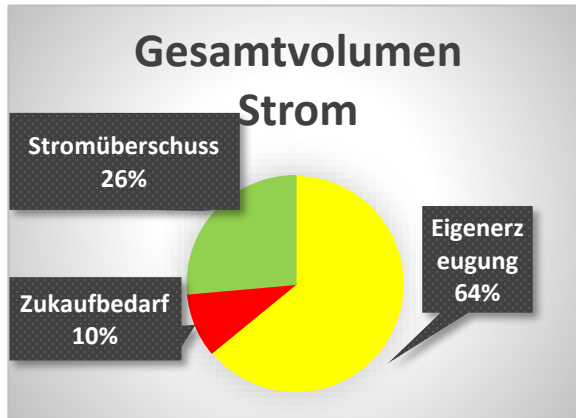
Sämtliche angegebenen Zahlen, Werte und Quoten sind im Oktober 2024 nach bestem Wissensstand ermittelt. Wegen der Vielzahl an Variationsmöglichkeiten können die Summen hier nur annähernd angegeben werden. Die Förderungen sind vom jeweils tatsächlichen Stand abhängig, gelegentlich auch von den jeweilig individuellen Gegebenheiten seitens des Käufers abhängig. Eine Haftung für die verwendeten Zahlen kann deshalb nicht übernommen werden!

Flächenanteile		WE 4	
private Wohnflächen nach DIN 277	304,85 m ²		50,03 m ²
Sondereigentum	74,08 m ²		17,27 m ²
Anteile am Gemeinschaftseigentum	159,05 m ²		25,85 m ²
Gesamtfläche	537,98 m ²		93,15 m ²
Anteil an Gesamtfläche			17,31 %



Finanzielles

Als **Nebeneffekt** ist das Barock- Domizil weitgehend Energieautark. Der Eigentümer ist gleichzeitig „Stromhändler“. Der Bedarf dafür ist breit aufgestellt.



Verkaufspreise		netto	MWSt.	brutto	
			19%		
Bestandsimmobilie	Schloßstraße 5, 86641 Rain am Lech	250.000,00 €	keine	250.000,00 €	
Vorlaufkosten	(Untersuchungen, Marketing, bish. Gebühren, Vorfinanzierung)	25.000,00 €	4.750,00 €	29.750,00 €	
Planungskosten 1	bisher, (LP 1 - 6 § 34 HOA)	157.536,79 €	29.931,99 €	187.468,78 €	Teil 1
Planungskosten 2	bis Übergabe (LP 1-9 § 34 HOA) oder spätestens 12 Monate nach Verkauf	96.554,81 €	18.345,41 €	114.900,22 €	Teil 2
Summe	Bestandsimmobilie + Planung	529.091,60 €	53.027,40 €	582.119,00 €	

Als Förderungen kommen derzeit unter Anderem in Betracht:

- AfA- Denkmal § 7h EStG oder §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. nach § 10g EStG
- Steuerermäßigung energetische Maßnahmen § 35c EStG
- BEG Effizienzhaus 55EE erneuerbare Energien-Klasse KfW 261
- Heizförderung KfW 458
- förderfähiges PVT-Kollektoren- Dach
- Städtebau- Förderungsprogramm
- Barriere-reduzierung, altersgerechtes Haus KfW 455-B
- Gemeinde, Landkreis, Bayerische Landesstiftung, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege