

Exposé

Doppelhaushälfte in Baltmannsweiler

**Nachhaltige, massiv gebaute DHH mit Wärmepumpe,
Top-Dämmung & Zisterne | 8 Zimmer | 220 m²**



Objekt-Nr. OM-420666

Doppelhaushälfte

Verkauf: **795.000 €**

73666 Baltmannsweiler
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	338,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	220,00 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	70,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig und massiv gebaute Doppelhaushälfte überzeugt durch eine sehr gute Bausubstanz, moderne Haustechnik und eine durchdachte Grundrissgestaltung. Das Haus wurde von ortsansässigen Handwerksbetrieben errichtet und vom Bauherr fachkundig begleitet. Es befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und ist ohne größeren Renovierungsaufwand sofort bezugsfertig.

Streichen - Einziehen - Wohlfühlen

Mit insgesamt ca. 220 m² Wohn- und ca. 70 m² Nutzfläche verteilt auf mehrere Ebenen bietet das Haus großzügige und flexibel nutzbare Räume – ideal für Familien, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume in allen Geschossen. Ein großzügiges Treppenhaus unterstreicht den offenen und wertigen Charakter der Immobilie.

Der Wohnbereich wird durch einen Kaminofen ergänzt; ein weiterer Ofen im Hobbyraum ist möglich. Ein separater Kellereingang sowie ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum mit Lichthof erweitern die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich. Ein umzäunter ebener Garten mit Gartenhütte, Teich und überdachter Terrasse lassen ebenfalls keine Wünsche offen.

Ausstattung

Die Doppelhaushälfte wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über eine hochwertige, technisch durchdachte Ausstattung. Die Gebäudehülle ist energetisch optimiert und umfasst eine gedämmte Bodenplatte mit schwarzer Wanne und Perimeterdämmung, eine wärmegeämmte Fassade (Steinwollendämmung), 3-fach verglaste Qualitätsfenster mit Rolläden, sowie eine Auf- und Zwischensparrendämmung im Dachbereich.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit zentraler Regelung; die Anlage wurde kürzlich umfassend revidiert (u. a. neuer Verdichter, neue Steuerung, Systemoptimierung und Dichtheitsprüfung). Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung in allen Wohnräumen inklusive Hobbyraum.

Die gesamte Elektroinstallation wurde zukunftssicher ausgeführt: Sämtliche Leitungen sind in Leerrohren verlegt, SAT-, Netzwerk- (Ethernet) und Stromanschlüsse sind in allen Zimmern vorhanden. Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden, eine Photovoltaikanlage ist baulich und elektrisch vorbereitet.

Eine zentrale Staubsauganlage ist installiert (ideal für Allergiker). Für die Trinkwasserentlastung ist eine vollautomatische, gefilterte Zisternenanlage mit ca. 7.000 Litern Fassungsvermögen vorhanden, welche die WC-Spülung, die Waschmaschine sowie die Gartenbewässerung versorgt. Ein separater Zisternenzähler ermöglicht eine transparente Verbrauchserfassung.

Der Innenausbau umfasst Fliesenbeläge im Erdgeschoss sowie Laminatböden in den Obergeschossen und im Hobbyraum. Das Tageslichtbad ist mit einer bodengleichen Dusche mit beheizbarer Sitzbank, Badewanne, zwei Waschtischen und WC ausgestattet.

Ein weiteres Badezimmer ist mit allen Anschlüssen im OG vorbereitet. Ebenfalls wird eine hochwertige Einbauküche mit Markengeräten ist übergeben.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Die Immobilie zeichnet sich durch vergleichsweise niedrige laufende Unterhaltskosten aus. Grundlage hierfür sind die energieeffiziente Gebäudehülle, die moderne Heiztechnik sowie die Nutzung von Regenwasser.

Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer flächendeckenden Fußbodenheizung. Der jährliche Heizstromverbrauch liegt bei ca. 5.700 kWh, was bei einem Strompreis von ca. 0,23 €/kWh jährlichen Heizkosten von rund 1.200 € entspricht. (Vergleichswert für 6-Personen Haushalt)

Der Haushaltsstromverbrauch beträgt ca. 3.700 kWh pro Jahr, was bei einem Strompreis von ca. 0,32–0,35 €/kWh jährlichen Kosten von rund 1.000–1.300 € entspricht. (Vergleichswert für 6-Personen Haushalt)

Durch die vollautomatische Zisternenanlage mit einem Fassungsvermögen von ca. 7.000 Litern werden WC-Spülung, Waschmaschine und Gartenbewässerung mit Regenwasser versorgt. Bei einem Gesamtwasserverbrauch von ca. 200 m³ pro Jahr können rund 55–60 % des Frischwasserbedarfs ersetzt werden. Dies entspricht einer jährlichen Frischwasserkosteneinsparung von ca. 300 €. (Vergleichswert für 6-Personen Haushalt)

Die Grundsteuer liegt derzeit bei ca. 460 € pro Jahr.

Weitere Einsparungen ergeben sich durch den sehr guten baulichen Zustand des Hauses sowie die hochwertige Ausführung, wodurch in absehbarer Zeit keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen zu erwarten sind.

Zusätzlich ist das Gebäude für die Installation einer Photovoltaikanlage vorbereitet. Bei einer späteren Nachrüstung (z. B. ca. 11–12 kWp) lassen sich die Stromkosten deutlich reduzieren, was die laufenden Gesamtkosten weiter senken und die Unabhängigkeit von Energiepreisentwicklungen erhöhen kann.

Insgesamt bietet die Immobilie eine langfristig kalkulierbare Kostenstruktur mit reduzierten Energie- und Nebenkosten im Vergleich zu vielen Bestandsimmobilien.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und begehrter Wohnlage im Neubaugebiet „Buchsäcker“. Das Umfeld ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern und bietet eine familienfreundliche Nachbarschaft mit hoher Wohnqualität. Das Wohngebiet bietet Spielplätze für Kinder, verkehrsberuhigte Straßen und den direkten Zugang zur Natur.

Drei Kindergärten und eine Grundschule sind fußläufig erreichbar, ebenso eine Bushaltestelle ist in ca. 150 m Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie zwei Bäckereien und ein Supermarkt befinden sich direkt im Ort. Darüber hinaus sind Ärzte, Apotheken sowie weitere medizinische Einrichtungen bequem erreichbar. Die verkehrsgünstige Lage mit schneller Anbindung Richtung Esslingen und Stuttgart über die B10 sowie zum Flughafen und zur A8 macht das Objekt besonders attraktiv für Berufspendler. Auch das Remstal (B29) ist zügig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

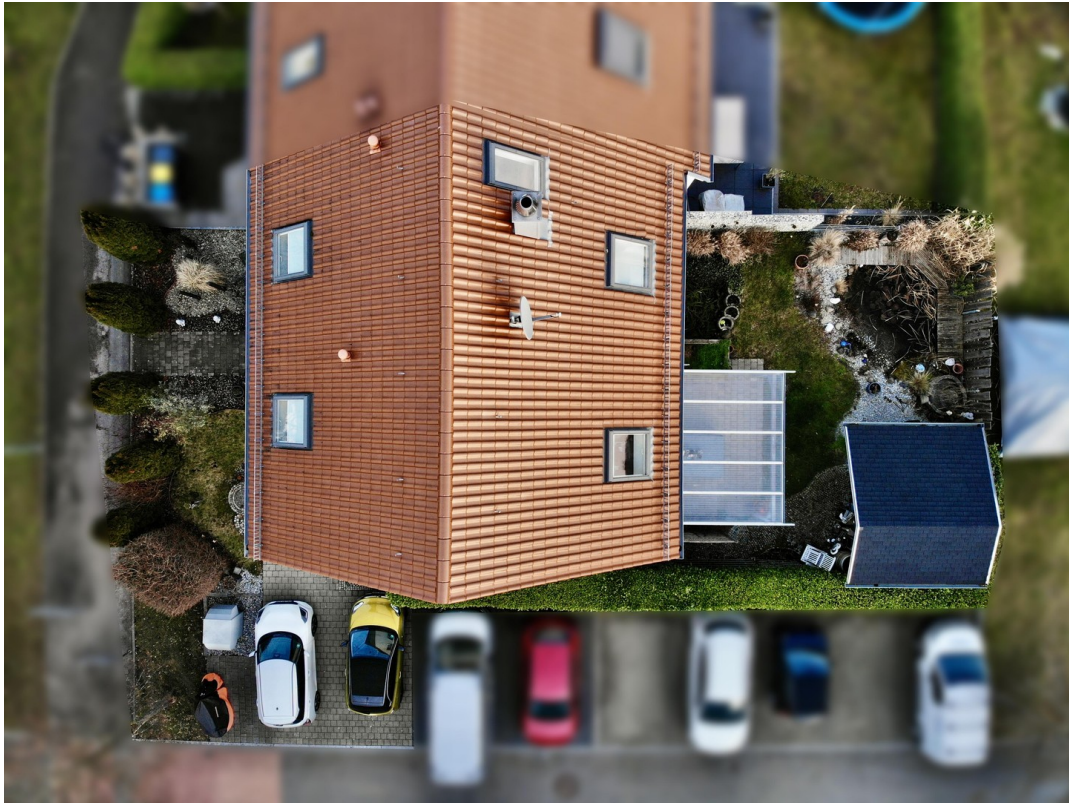


Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Luftbild



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Flur



Küche EG

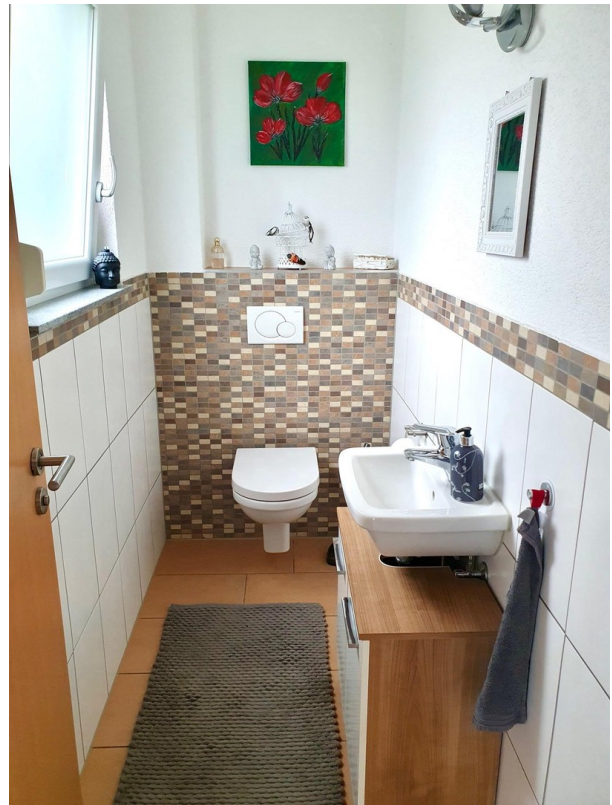
Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Wohnzimmer EG

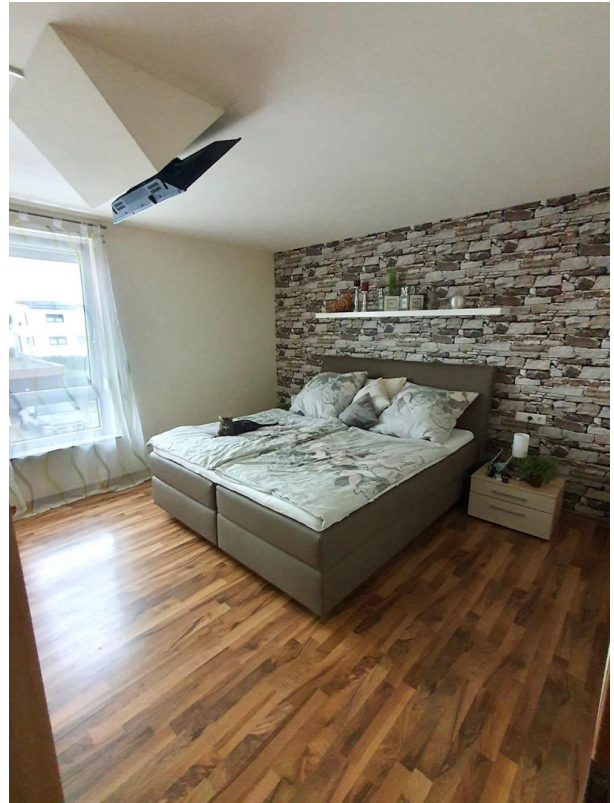


Gäste-WC EG

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Schlafzimmer OG



Ankleidezimmer OG

Exposé - Galerie



Büro OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG

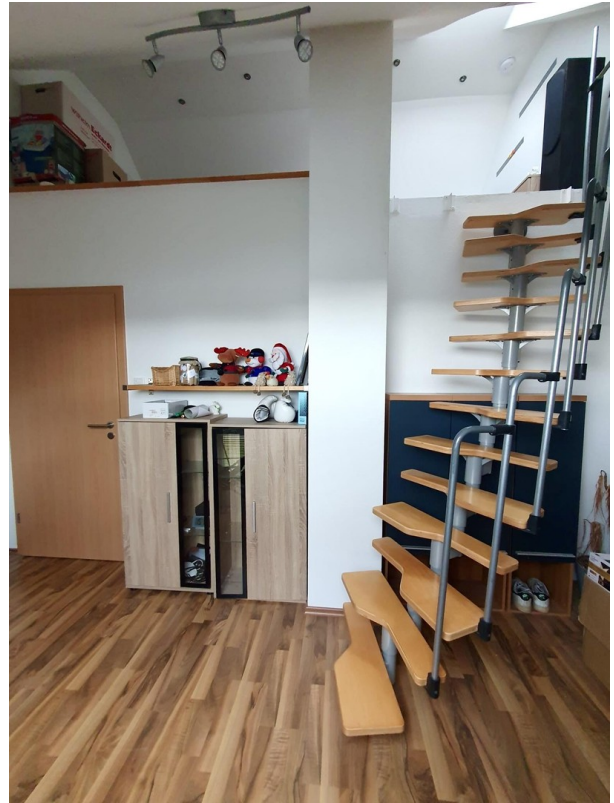


Dusche OG

Exposé - Galerie



Kind DG



Kind DG



Kind DG

Exposé - Galerie



Kind DG (Bad 2)



Kind DG

Exposé - Galerie



Blick aus dem Dachgeschoss



Technikraum

Exposé - Galerie

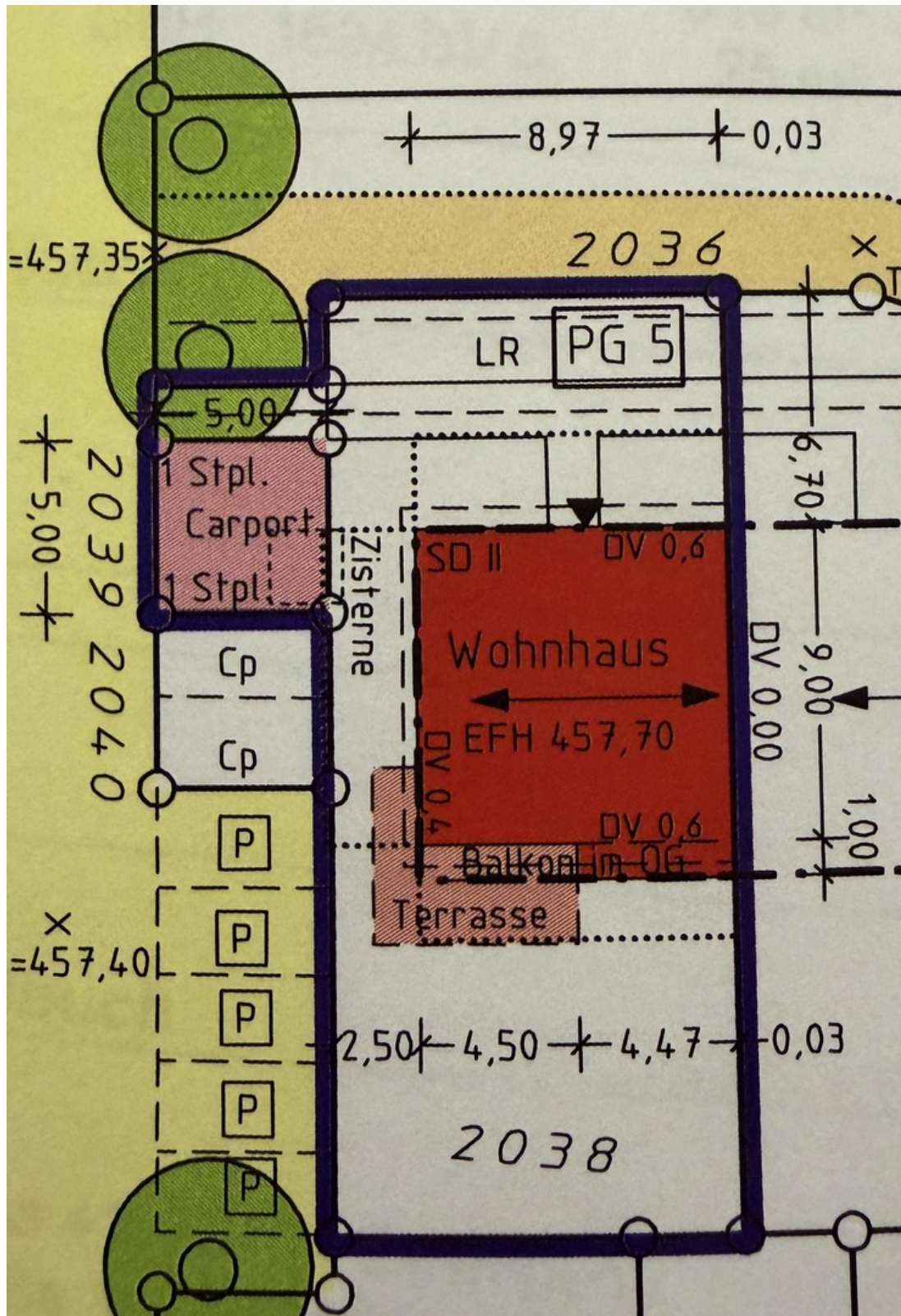


Staubsaugeranlage



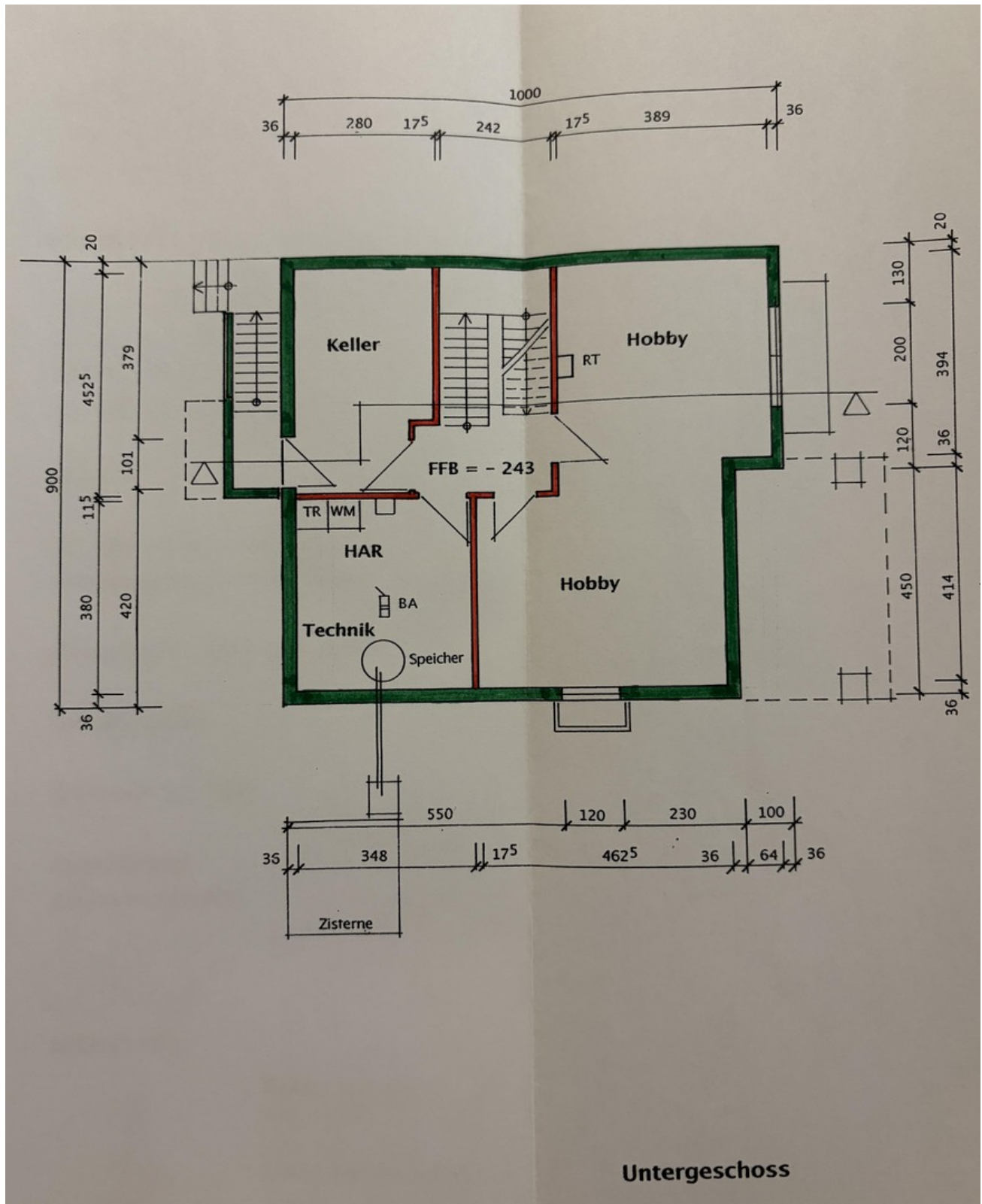
Staubsaugeranlage

Exposé - Grundrisse



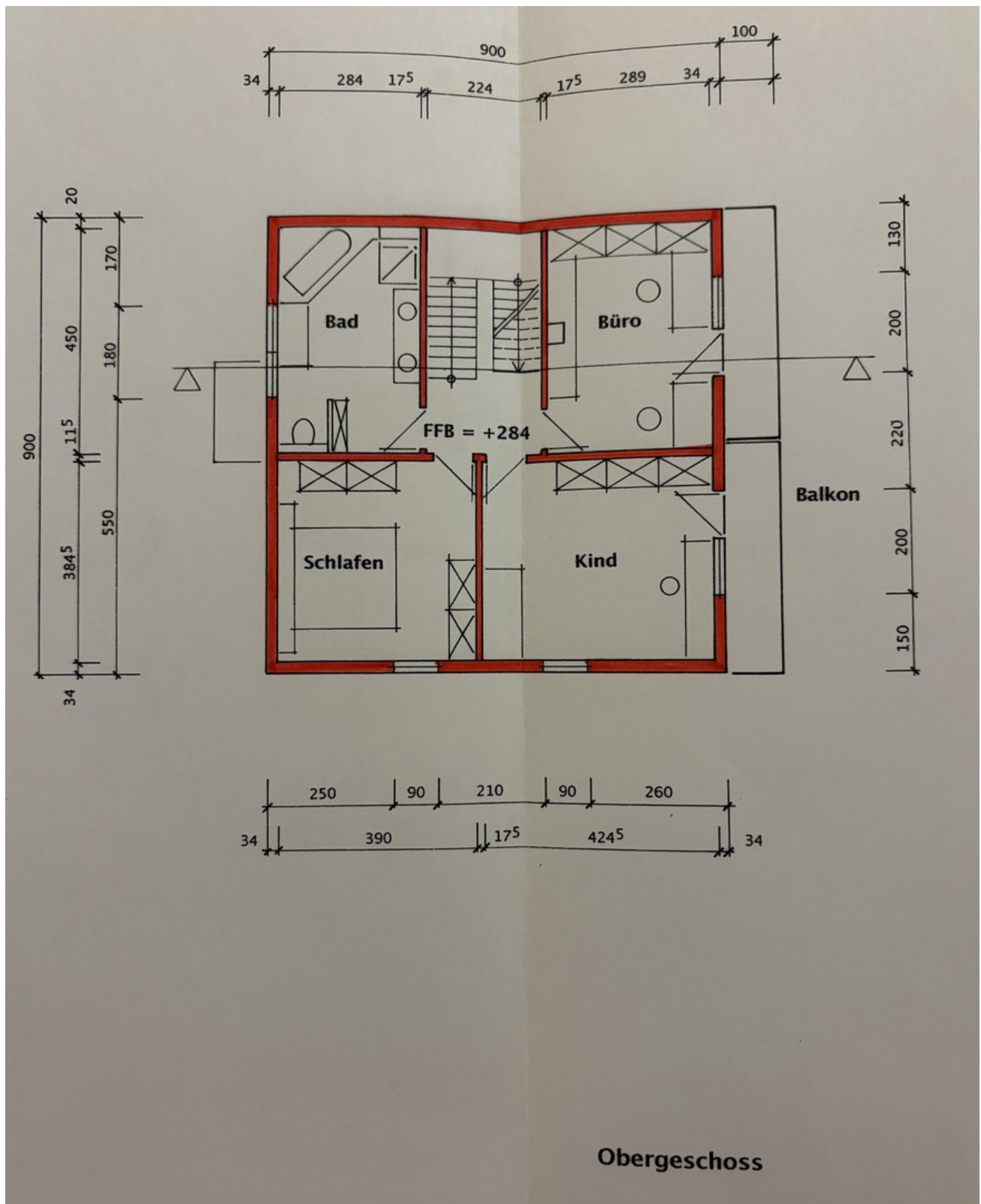
Lageplan

Exposé - Grundrisse



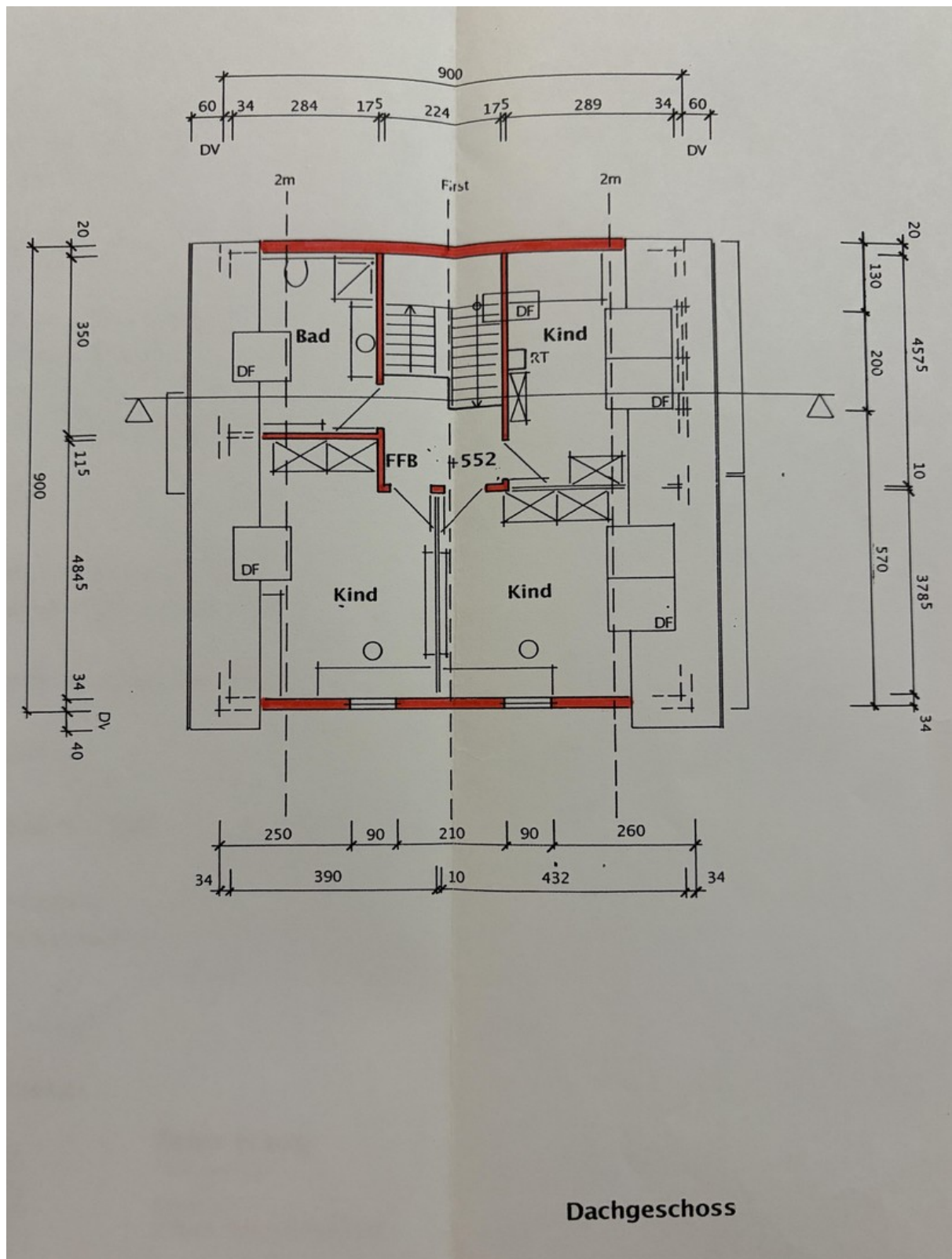
Keller

Exposé - Grundrisse



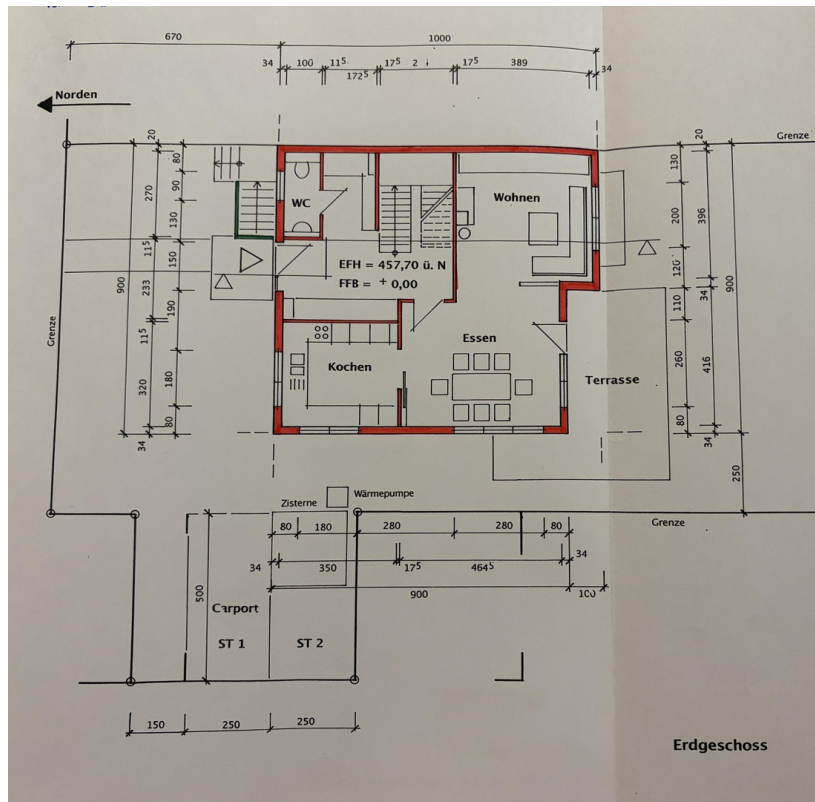
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

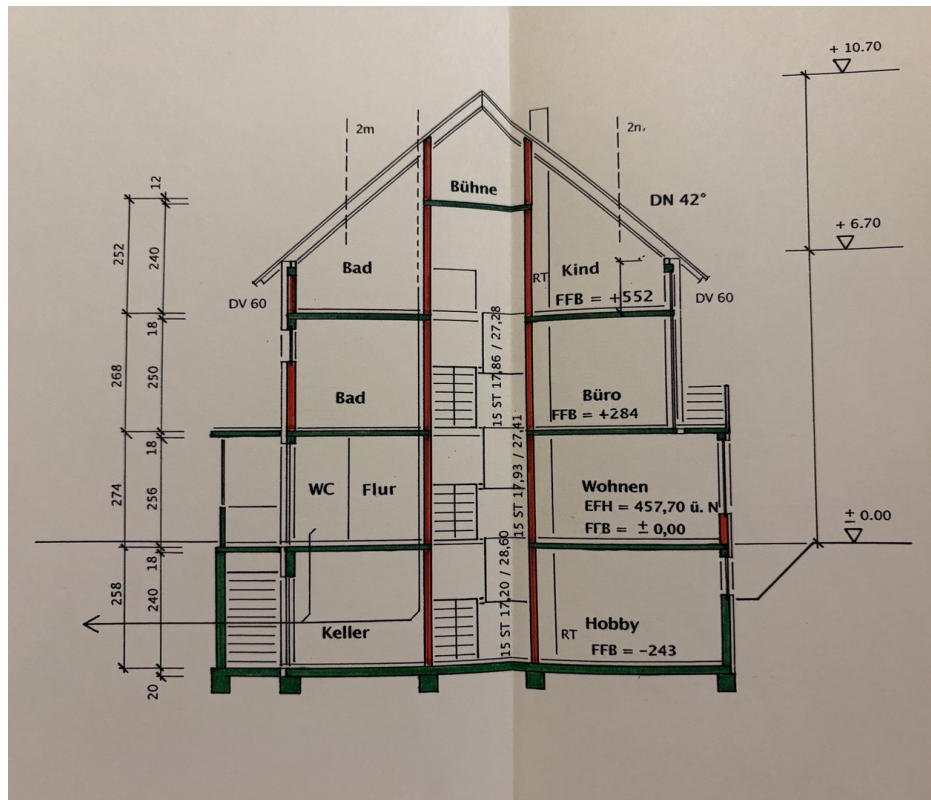


Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Schnitt