

Exposé

Einfamilienhaus in Bartholomä

Ohne Makler - Urlaubsfeeling im sanierten Spitzdachhaus



Objekt-Nr. **OM-435183**

Einfamilienhaus

Verkauf: **545.000 €**

Ansprechpartner:
David Schlösser

73566 Bartholomä
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.200,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	167,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	53,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In absolut idyllischer und unverbaubarer Randlage – direkt angrenzend an das beeindruckende UNESCO-Weltnaturerbe Wental – erwartet Sie dieses charakteristische, freistehende Spitzdachhaus. Es ist ein Zuhause für Käufer, die das Besondere suchen: Eine Immobilie, die vom ersten Moment an echtes Urlaubsfeeling vermittelt und dabei die absolute Sicherheit eines komplett durchsanierten Objekts bietet.

Wer bei Bestandsimmobilien versteckte Kosten und böse Überraschungen fürchtet, kann hier aufatmen. Das Haus ist zu 100 % bezugsfertig. Von der markanten Dachspitze bis in den letzten Winkel des Kellers wurde bereits alles auf höchstem Niveau erneuert. Es stehen keinerlei weitere Investitionen an – Sie können direkt einziehen, durchatmen und das Leben genießen.

Das Haus verbindet luxuriöse Ausstattung mit wirtschaftlicher Vernunft. Im Winter sorgt die auf allen Stockwerken verlegte Fußbodenheizung in Kombination mit dem wasserführenden Natursteinschiefer-Heizkamin (inkl. Wärmetauscher) für eine wohlige, extrem kostengünstige Wärme. Im Sommer verwandeln die großzügige Sonnenterrasse, der eigene Garten und die Wellness-Ausstattung das Anwesen in Ihr privates Resort im Grünen. Da es sich um das letzte Haus in der Straße handelt, genießen Sie dieses Urlaubsgefühl mit nur einem direkten Nachbarn und ungestörtem Blick in die pure Natur.

Die Raumaufteilung im Detail:

Erdgeschoss – Der offene Lebensmittelpunkt:

Ein einladender Eingangsbereich mit Garderobe und einem modernen Duschbad führt Sie direkt in das Herzstück des Hauses: den großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich mit der großen Küche. Über eine Hebeschiebetür gelangen Sie ebenerdig und fließend direkt nach draußen in den Garten.

Ober- und Dachgeschoss – Rückzug und Privatsphäre:

Hier befinden sich das ruhige Hauptschlafzimmer unter dem charmanten Spitzdach, ein ideales Home-Office, ein separates WC mit Waschbecken sowie eine Bühne, die praktischen Stauraum für den Alltag bietet.

Untergeschoss – Hell, warm und überraschend vielseitig:

Der Keller dieses Hauses ist weit mehr als nur gewöhnlicher Stauraum. Neben dem Flur, einem luxuriösen Vollbad mit Doppelwaschtisch und dem Technikraum (inkl. Waschküche mit Waschmaschine und Wärmepumpentrockner) finden Sie hier zwei weitere Zimmer, die derzeit als gemütliche Schlafzimmer genutzt werden. (Keller ist zum Wohnraum ausgebauter Nutzfläche - siehe Flächenberechnung UG)

Außenbereich – Geschützter Freiraum:

Rund um das Haus erstreckt sich ein gepflegter Rasengarten, der von bepflanzten Heckenbüschen umrahmt wird. Eine Vorterrasse und bequeme Stellplätze direkt am Haus runden das Platzangebot perfekt ab.

Ausstattung

Dieses Haus wurde in den Jahren 2020 und 2021 mit viel Liebe zum Detail und Blick für die Zukunft vollständig kernsaniert und 2024 in Teilen weiter renoviert. Es bietet nicht nur modernste Technik, sondern vor allem ein rundum sicheres und wohliges Gefühl vom ersten Tag an.

1) Energie für die Zukunft (Elektrik)

Die komplette Elektrik im und um das Haus wurde neu und zukunftssicher strukturiert. Ein Balkonkraftwerk ist bereits fest verbaut. Für Ihr E-Auto gibt es eine 11kW-Wallbox-Vorrüstung. Es gibt getrennte Stromzähler für den regulären Hausstrom und die Wärmepumpe. So profitieren Sie von deutlich günstigeren Wärmepumpen-Stromtarifen und senken die laufenden Kosten.

2) Wasserkomfort überall (Sanitär)

Sanitäranlagen und Leitungen sind neu. Es sind Wasseranschlüsse vor und hinter dem Haus verbaut. Im südlichen Garten befindet sich zusätzlich ein Warmwasseranschluss – perfekt für eine angenehme Gartendusche oder um das Planschbecken für die Kinder mit warmem Wasser zu füllen.

3) Wohlige Wärme mit Konzept (Heizung)

Eine moderne Novelan-Wärmepumpe sorgt für Effizienz und wird an kalten Wintertagen von einem wasserführenden Heizkamin unterstützt. Die Fußbodenheizung erstreckt sich über jedes einzelne Stockwerk – inklusive Keller. Über separate Raumthermostate lässt sich jedes Zimmer präzise auf Ihre persönliche Wohlfühltemperatur einstellen.

4) Ein schützender Kokon (Dämmung & Fenster)

Dank einer exzellenten Dämmung der Außenwände auf Neubauniveau bleibt das Raumklima immer angenehm. Der massive Keller wurde zusätzlich mit Kalziumsilikat gedämmt und verfügt über Tageslicht. Neue, dreifach verglaste Fenster sorgen für Ruhe, integrierte Fliegengitter für ungestörten Schlaf und elektrische Rollläden für Komfort auf Knopfdruck. Auch die Haustür wurde erneuert, um den energetischen Standard abzurunden.

5) Der Mittelpunkt des Familienlebens (Innenausstattung)

Die großzügige Küche mit ihrer 2024 frisch erneuerten Küchen-/Bar-Insel wird schnell zum Lieblingsplatz. Sie ist mit hochwertigen Geräten voll ausgestattet – vom Induktionsherd über die leise Kopffreihaube bis hin zur eigenen Osmoseanlage für perfektes, reines Trinkwasser.

Morgens entspannen 2,5 moderne Bäder den Trubel, inklusive eines Doppelwaschtischs im Hauptbad und Toiletten auf jedem Stockwerk. Das Schlafzimmer im Dachgeschoss wird dank einer leisen Klimaanlage (zum Kühlen und Heizen) auch in heißen Sommernächten zur Oase. Rauch- und CO₂-Melder geben Ihnen dabei stets ein sicheres Gefühl.

6) Stellplätze und Garage

Direkt vor dem Haus befinden sich zwei große Stellplätze. Optional kann eine separat stehende Garage für 15.000 € mit dem Kauf erworben werden.

7) Ihre private kleine Spa-Oase (Wellness)

Urlaub im eigenen Garten: Die Außensauna bietet Platz für vier Personen und lädt zum Entspannen ein. Der Badebottich ist ein Genuss für jede Jahreszeit – im Sommer dient er als erfrischende Pool-Alternative, im Winter verwandelt er sich, aufgeheizt auf über 40 Grad, in eine heiße Quelle an der frischen Luft.

8) Bestens vernetzt (Internet)

Dank fest verbaubtem Starlink surfen Sie verlässlich und schnell mit bis zu 400 Mbit/s. Für die ultimative Zukunftsgarantie liegt das Glasfasernetz bereits in der Straße und wartet bei Bedarf nur noch auf den Anschluss an das Haus.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Verkauf ohne Makler

Dieses Haus wird absolut provisionsfrei und direkt von privat verkauft. Sie sparen sich die kompletten Maklergebühren und profitieren von einer ehrlichen, direkten Kommunikation auf Augenhöhe.

Ein Grundstück mit grenzenlosen Möglichkeiten (ca. 2.600 m² gesamt)

Das Haus steht auf einem außergewöhnlich weitläufigen Grundstück, das Ihnen maximalen Freiraum bietet. Direkt hinter dem pflegeleichten Hauptgarten erstrecken sich weitere ca. 1.400 Quadratmeter Grünfläche, die ebenfalls zu Ihrem neuen Reich gehören. Der Clou: Diese

Fläche macht Ihnen aktuell absolut keine Arbeit, da sie an einen Schäfer verpachtet ist. Sie können einfach auf der Terrasse entspannen und hin und wieder die friedlich grasenden Schafe beobachten. Wenn sich Ihre Bedürfnisse ändern, stehen Ihnen alle Türen offen: Verwandeln Sie die Fläche in einen eigenen Obstgarten, eine riesige Abenteuerspielwiese oder den privaten Fußballplatz für die Kinder.

Geschützter Außenbereich für die ganze Familie

Es ist das letzte Haus in der Straße. Für Sie bedeutet das im Alltag konkret: kein störender Durchgangsverkehr und nur ein einziger direkter Nachbar. Zu allen anderen Seiten grenzt Ihr neues Zuhause ausschließlich an Wiesen und pure Natur.

Optionale Garage

Wer sein Auto im Winter lieber schneefrei und im Sommer angenehm kühl halten möchte, hat die Möglichkeit, für 15.000 Euro optional eine Garage zum Haus dazuzukaufen.

Alle Angaben ohne Gewähr

Lage

Besonderes Flair und traumhafte Natur vor der Haustür

Das Haus liegt in einer wunderbar entspannten Gegend mit traumhafter Aussicht und einer ruhigen, beinahe urlaubsartigen Atmosphäre. Direkt angrenzend lockt die weite Natur des „sagenhaften Albuchs“ zu ausgedehnten Spaziergängen. Nur einen Steinwurf entfernt liegt zudem das beeindruckende UNESCO-Weltnaturerbe Wental mit seinem berühmten Felsenmeer – ein magischer Ort für Groß und Klein.

Ein Paradies für Sport und Freizeit

Für den perfekten Ausgleich zum Alltag bietet die Umgebung unzählige Möglichkeiten, direkt von der Haustür aus sportlich aktiv zu werden. Die weiten Wege der Hochebene sind ein Traum, um nach Feierabend mit dem Fahrrad entspannt Strecke zu machen, während anspruchsvollere Mountainbike-Routen und der nahegelegene Bikepark am Wirtsberg für reichlich Abwechslung sorgen. Verschiedene Sportanlagen sowie im Winter gespurte Langlaufloipen und der eigene Skilift am Wirtsberg machen die Region zu einem echten Freizeit-Geheimtipp.

Exzellente Infrastruktur für den unbeschwerten Alltag

Trotz der idyllischen Randlage müssen Sie hier auf nichts verzichten – Bartholomä bietet eine hervorragende, familienfreundliche Infrastruktur. Fußläufig erreichen Sie bequem den örtlichen Bäcker für die frischen Sonntagsbrötchen, einen Metzger sowie einen kleinen Tante-Emma-Laden für den täglichen Bedarf. Mehrere gemütliche Restaurants in der Nähe laden dazu ein, die Küche an manchen Abenden einfach mal kalt zu lassen.

Auch praktisch ist an alles gedacht: Eine Tankstelle und eine Poststelle sind direkt im Ort vorhanden. Die medizinische Grundversorgung wird durch die örtliche Hausärztin sichergestellt, während der Nachwuchs im örtlichen Kindergarten und der Grundschule auf kurzen, sicheren Wegen bestens aufgehoben ist.

Schnell am Ziel: Die Entfernungen (mit dem Auto)

Steinheim: ca. 10 km (10min)

Heidenheim: ca. 15 km (15 Min.)

Aalen: ca. 17 km (20 Min.)

Schwäbisch Gmünd: ca. 20 km (25 Min.)

Flughafen Stuttgart: ca. 75 km (60 Min.)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Haus Eingang



Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer



Schlafzimmer Keller

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Dach



Kinderzimmer Keller



Vollbad UG

Exposé - Galerie



Duschbad EG



WC OG



Wellness im Garten

Exposé - Galerie



Sauna



Badebottich

Exposé - Galerie



Ausblick Winter



Freie Sicht Wiesen

Exposé - Galerie



Treppe zu OG



Zähler-/Elektrokasten

Exposé - Galerie

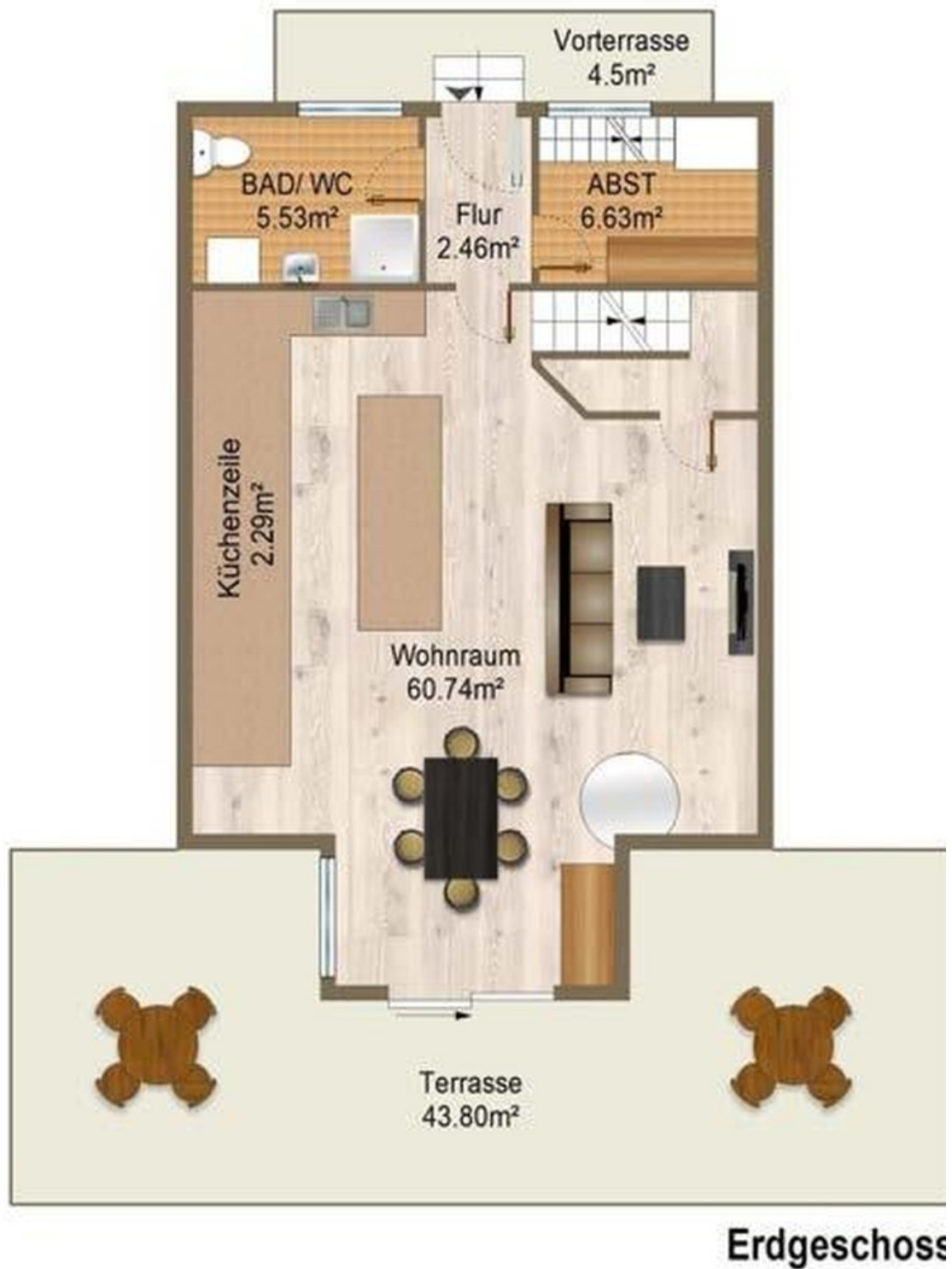


Wärmepumpen Technik



Warmwasserspeicher

Exposé - Grundrisse



EG

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

OG

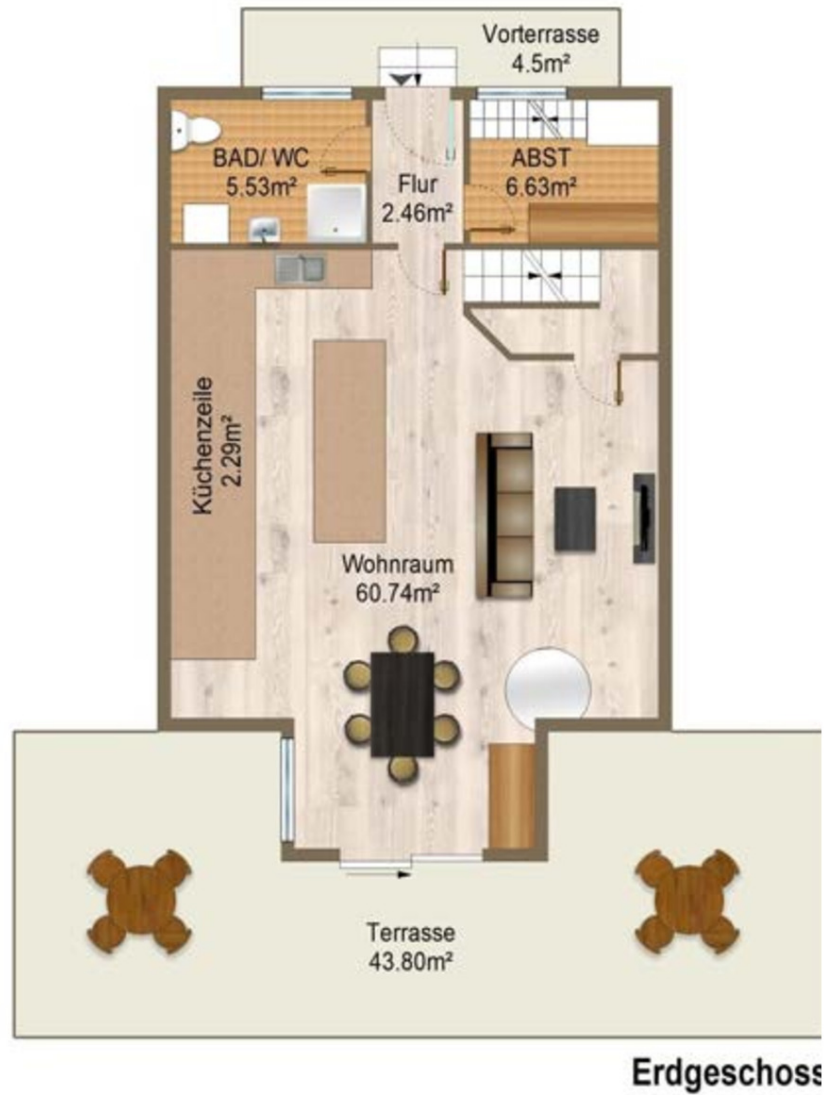
Exposé - Grundrisse



UG

Exposé - Grundrisse

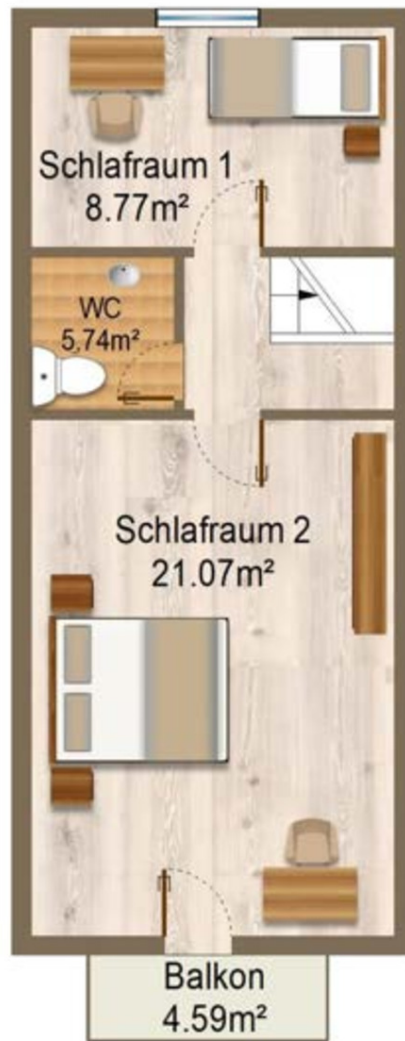
Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Grundriss OG

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse



Grundriss UG