

Exposé

Doppelhaushälfte in Baltmannsweiler

Moderne DHH mit Pergola, Garage & PV | 6 Zimmer | 148 m² | KfW-55 Standard



Objekt-Nr. OM-438003

Doppelhaushälfte

Verkauf: **649.000 €**

73666 Baltmannsweiler
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahmetermin	01.07.2026
Grundstücksfläche	276,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	148,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	57,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne KfW-55 Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2013 überzeugt durch ihren sehr gepflegten Zustand, eine hochwertige Ausstattung sowie eine moderne und energieeffiziente Haustechnik. Die Immobilie bietet mit 6 Zimmern, 2,5 Badezimmern und einer überdachten und beschatteten Terrasse eine Wohnfläche von 148 m². Zusätzlich stehen rund 57 m² Nutzfläche im Keller und der Garage zur Verfügung.

Mit einem Grundstück von 276 m² somit ideale Voraussetzungen für Familien und Paare, die modernes Wohnen in ruhiger Lage von Baltmannsweiler suchen – mit guter Anbindung nach Esslingen und Stuttgart.

Die Highlights:

- Baujahr 2013, KfW-55-Effizienzhaus
- Energieklasse A+
- Garage + 2 Außenstellplätze
- Fußbodenheizung in EG und OG
- PV-Anlage + BYD-Stromspeicher + Wallbox - Installation 02/2026
- Wärmepumpe mit integrierter Be- und Entlüftungsanlage und Wärmerückgewinnung
- Ruhiges Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr

Das Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand ohne Wartungsstau und ist ab 01.07.2026 bezugsbereit.

Streichen – Einziehen – Wohlfühlen.

Das Haus wurde im Jahr 2013 als hochwertiges Fertighaus in Holzständerbauweise nach KfW55-Standard durch die Firma Weiss errichtet und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und moderne Energietechnik.

Das Erdgeschoss bildet mit seinem offenen Wohn- und Essbereich den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses. Die großzügige Einbauküche ist harmonisch integriert und bietet großzügige Arbeitsflächen sowie viel Stauraum. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Ein Kaminofen im Wohnzimmer sorgt zusätzlich für gemütliche Abende und angenehme Wärme.

Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie das Hauptbadezimmer.

Das teilweise wohnlich ausgebaute Souterrain erweitert die Nutzungsmöglichkeiten erheblich. Hier steht ein zusätzliches Zimmer (z. B. Gästezimmer/ Hobbyraum/Spielzimmer) sowie ein zweites Badezimmer mit Dusche und WC zur Verfügung.

Ausstattung

Das Haus überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, moderne Haustechnik und zahlreiche durchdachte Details, die ein komfortables Wohnen ermöglichen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit voll ausgestatteter Küche mit Küchenblock bildet das Herzstück des Hauses. Im Außenbereich befindet sich eine hochwertige Terrassenüberdachung der Marke Weinor mit VSG-Glas und integrierter Beschattung. Dadurch kann die Terrasse bei nahezu jedem Wetter genutzt werden und erweitert den Wohnbereich ins Freie.

Das Hauptbadezimmer im OG besticht durch großzügige Raumgestaltung, Badewanne, begehbare Dusche und räumlich abgetrenntem WC. Erweitert wird das OG um drei Zimmer mit viel Tageslicht und pflegeleichtem Laminat-Boden.

Ein weiteres praktisches Highlight ist das hochwertig ausgebaute Souterrain. Das voll ausgestattete Badezimmer und Zimmer mit Tageslicht ermöglichen eine vielseitige Nutzung – beispielsweise als Gästezimmer, Homeoffice-Bereich, als Rückzugsort für ältere Kinder oder für ein potenzielles Spielzimmer.

Durch die durchdachte Raumaufteilung entstehen effektiv sechs Zimmer plus zwei vollwertige Badezimmer und ein Gäste-WC.

Weitere Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Hochwertige, voll ausgestattete Einbauküche
- Offener Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Büro im Erdgeschoss (ideal für Homeoffice)
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss
- Hauptbadezimmer im Obergeschoss
- Zusätzliches Schlafzimmer/Büro/Spielzimmer und Vollbad im Untergeschoss
- Praktischer Nutzraum im Keller
- Glas-Terrassenüberdachung mit Beschattung (Weinor)
- Elektrische Rollläden an den großflächigen Fenstern
- Fußbodenheizung in allen Räumen mit individueller Raumsteuerung
- Garage mit Wallbox zum Überschussladen
- 2 Außenstellplätze
- ca. 1000l Zisterne/Betonschacht mit Tauchpumpe zur Gartenbewässerung

Energie & Technik

Auch technisch ist die Immobilie auf einem modernen Stand und überzeugt durch eine sehr gute Energieeffizienz. Das Haus wurde nach KfW-55-Standard gebaut und benötigt nur etwa 28,62 kWh/qm*a.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe des Typs Tecalor THZ 303 SOL. Dieses System kombiniert Heizung, Warmwasserbereitung sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und sorgt dadurch für ein angenehmes Raumklima bei gleichzeitig niedrigen Energiekosten.

Die im gesamten Haus installierte Fußbodenheizung sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und hohen Wohnkomfort. Jeder Raum kann individuell geregelt werden.

Im Februar 2026 wurde zusätzlich eine neue Photovoltaikanlage installiert, die den Eigenstromanteil deutlich erhöht und die laufenden Energiekosten nachhaltig reduziert.

Technische Daten der Photovoltaikanlage:

- Leistung: 8 kWp
- Batteriespeicher: BYD mit 10,2 kWh Kapazität
- Hybrid-Wechselrichter: Fronius Symo GEN24 Plus
- Investitionsvolumen: ca. 22.700 € netto

Durch die Kombination aus Wärmepumpe mit integrierter Be- und Entlüftungsanlage und Wärmerückgewinnung, Photovoltaikanlage, Stromspeicher und Wallbox zum Überschussladen entsteht ein besonders energieeffizientes Gesamtsystem.

Laut Energieausweis aus dem Jahr 2026 erreicht die Immobilie die hervorragende Energieeffizienzklasse A+ (28,62 kWh/qm*a).

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Immobilie ist ab ca. 01.07.2026 bezugsbereit.

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Baltmannsweiler.

Baltmannsweiler liegt im Landkreis Esslingen und gehört zur wirtschaftsstarken Region Stuttgart. Die Gemeinde verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Drei Kindergärten und eine Grundschule sind fußläufig erreichbar, ebenso eine Bushaltestelle ist in ca. 100 m Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie zwei Bäcker und ein Supermarkt befinden sich direkt im Ort. Darüber hinaus sind Ärzte, Apotheken sowie weitere medizinische Einrichtungen bequem zu Fuß oder mit dem Bus 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.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohngebieten, viel Grün sowie zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Spazier- und Radwege sowie die nahegelegene Natur machen die Lage besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

Zudem besteht ein ausgeprägtes Vereinsleben mit z.B. Sport- und Musikvereinen.

Infrastruktur:

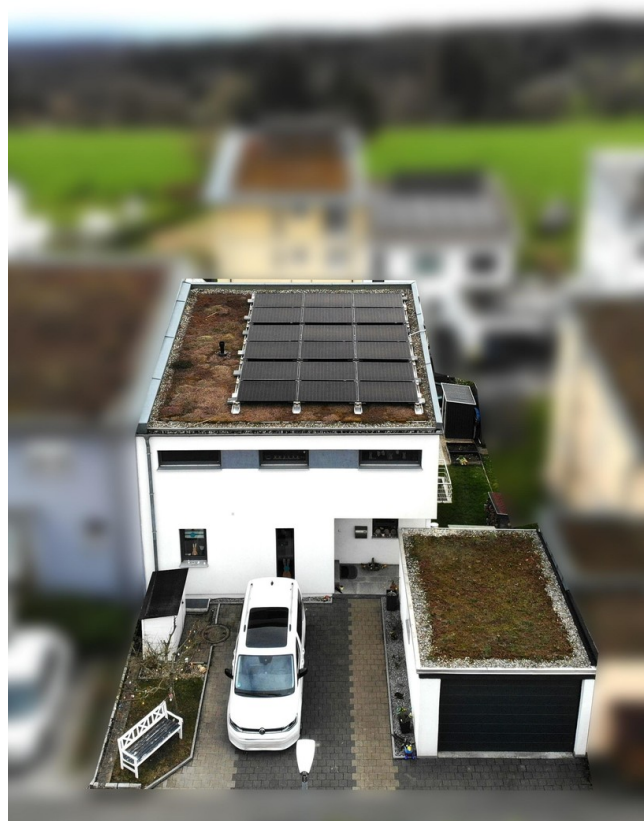
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,62 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Galerie



Luftansicht



Frontansicht

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste WC

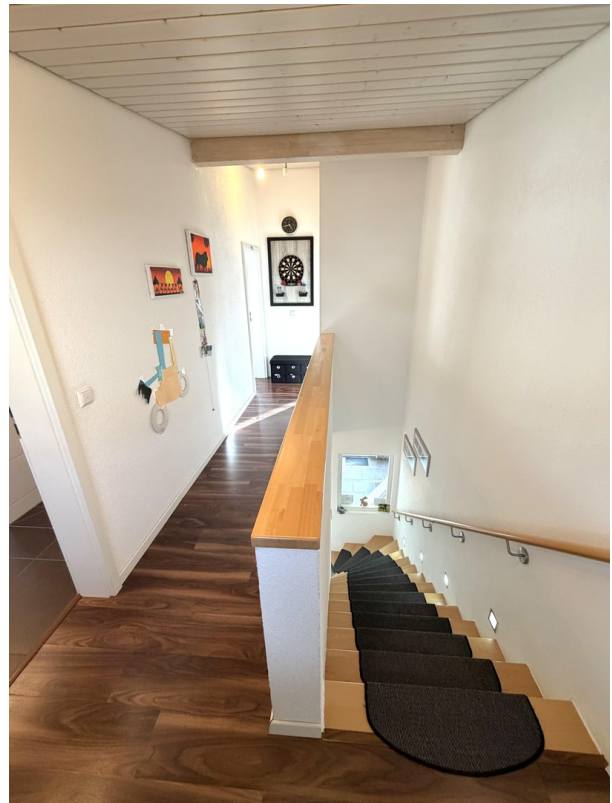
Exposé - Galerie



Zimmer Eingang EG



Treppenhaus



Galerie

Exposé - Galerie



Kind 1 OG



Kind 2 OG

Exposé - Galerie



Schlafen OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Dusche OG



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Treppenhaus UG



Zimmer UG

Exposé - Galerie



Zimmer UG



Bad UG

Exposé - Galerie



Technik



Kellerraum

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Pergola



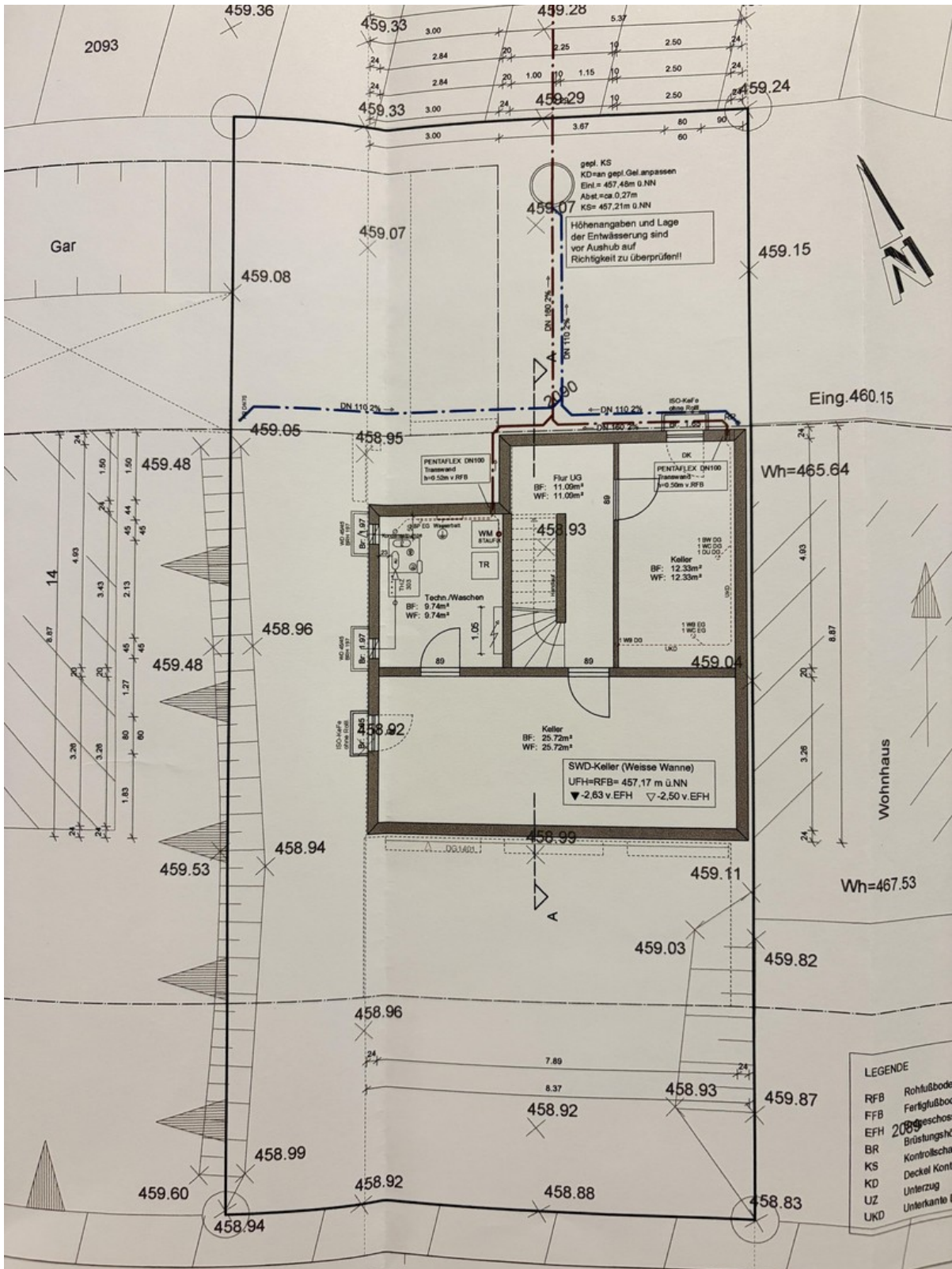
Garage

Exposé - Galerie



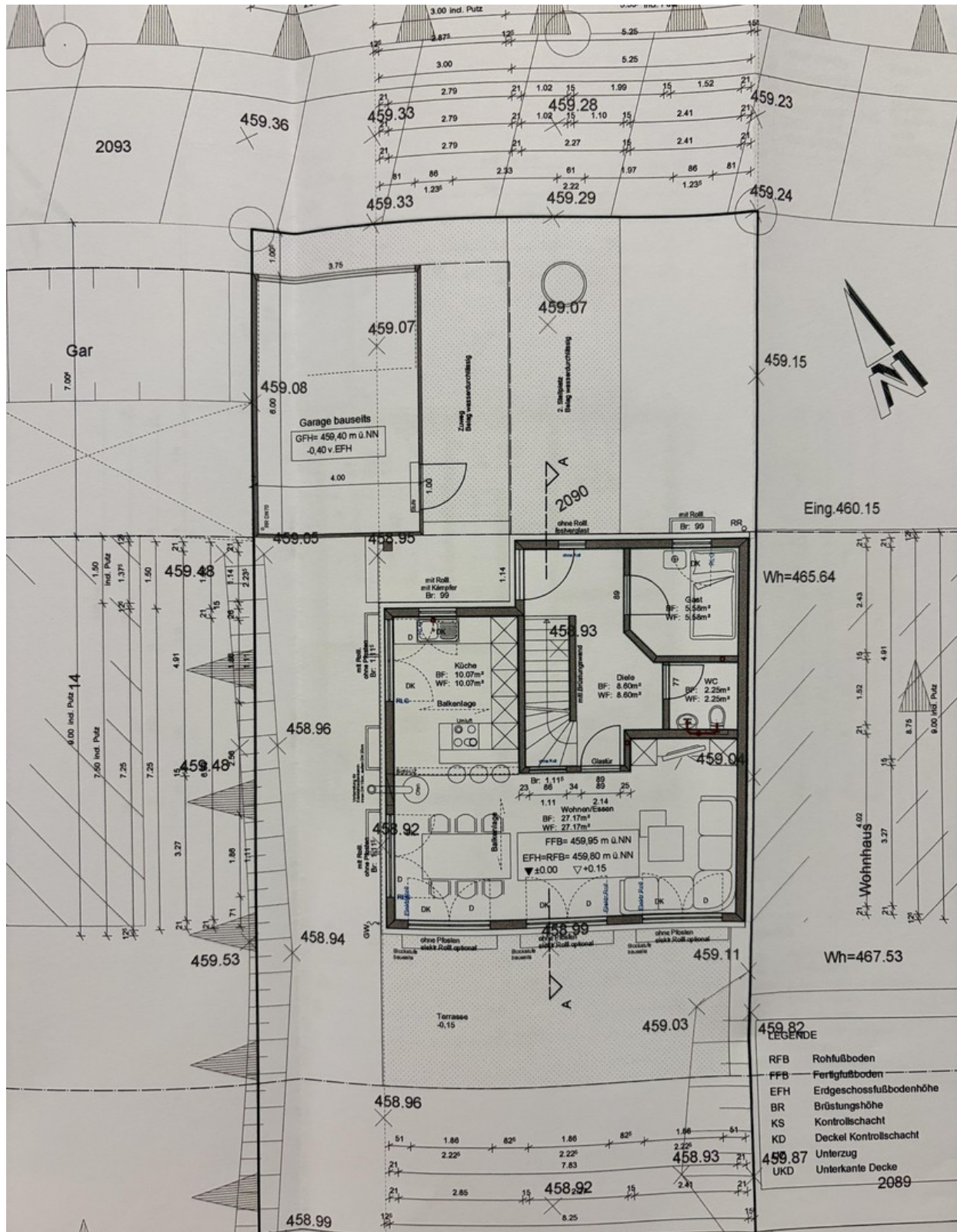
Durchgang zum Garten

Exposé - Grundrisse



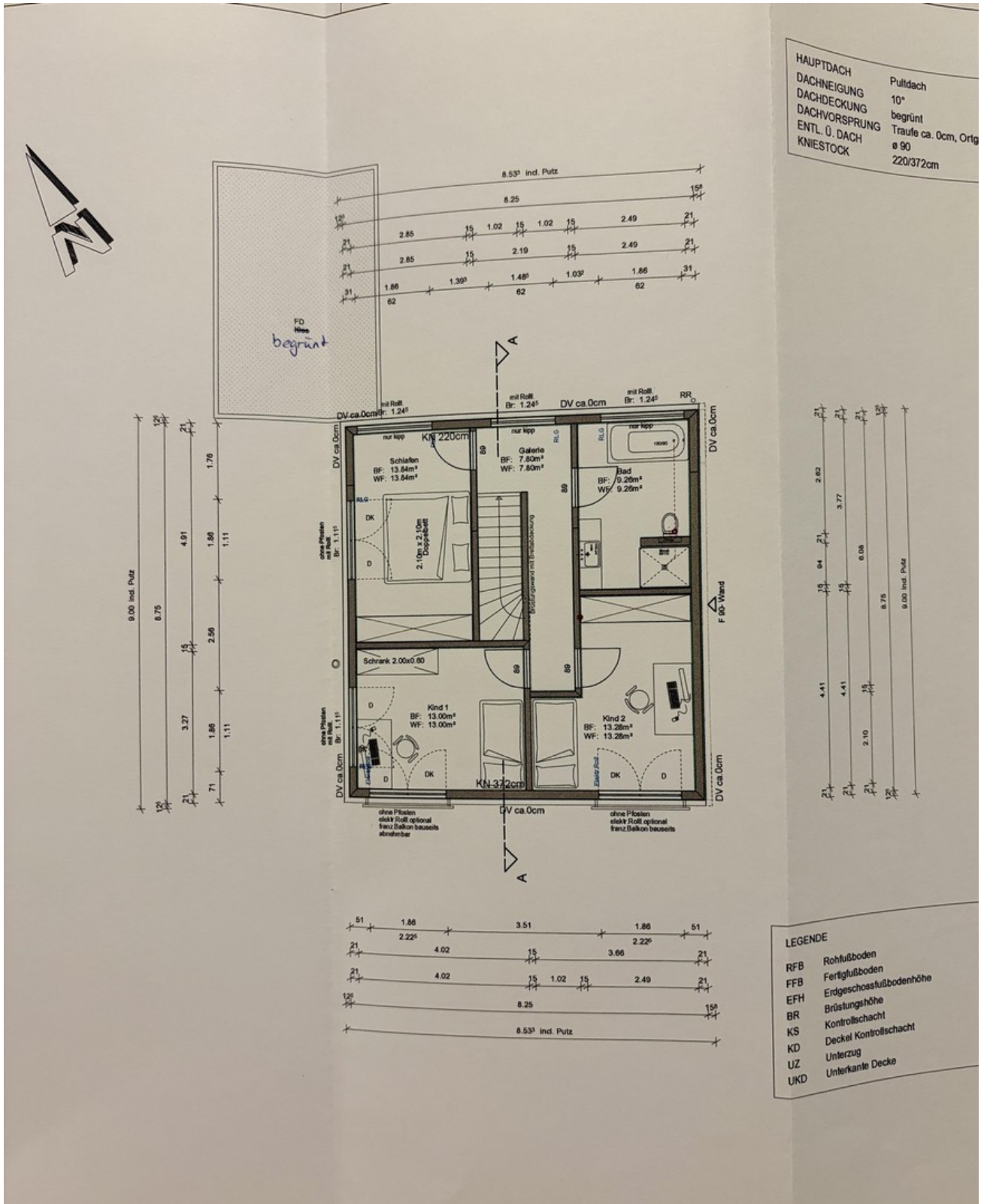
UG

Exposé - Grundrisse



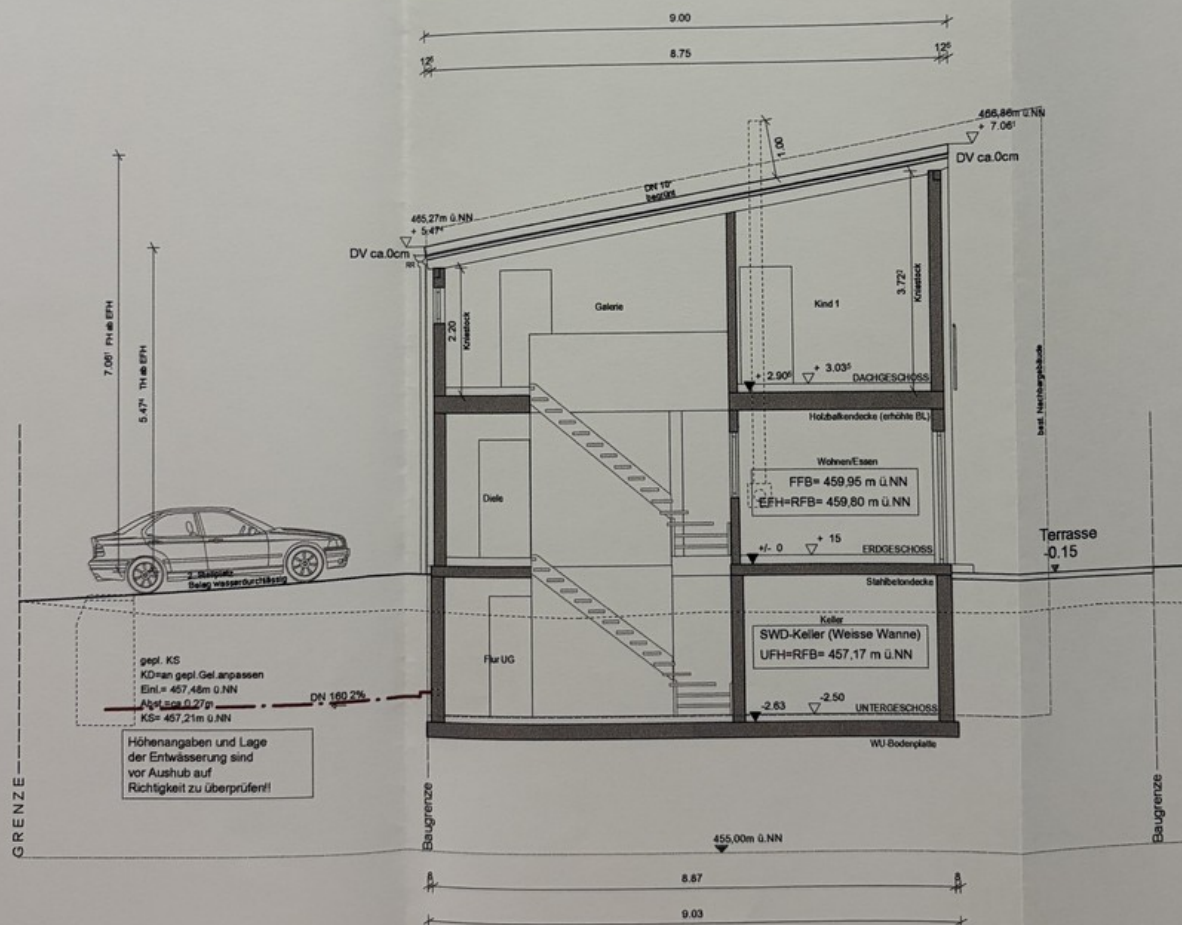
EG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

HAUPTDACH	Pultdach
DACHNEIGUNG	10°
DACHDECKUNG	begrünt
DACHVORSPRUNG	Traufe ca. 0cm, Ortgang ca. 0cm
ENTL. Ü. DACH	ø 90
KNIESTOCK	220/372cm



Schnitt