

Exposé

Einfamilienhaus in Blaubeuren

Modernes Einfamilienhaus mit Wärmepumpe, PV & Stromspeicher – Energieklasse A+ in Blaubeuren-Weiler



Objekt-Nr. OM-463405

Einfamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Schmuker

89143 Blaubeuren
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	497,00 m ²	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	140,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	120,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus verbindet die solide Bauweise der frühen 1980er Jahre mit einer konsequenten energetischen Kernsanierung aus dem Jahr 2017 — und erreicht damit die Energieeffizienzklasse A+. Wer ein Haus sucht, in das man ohne Sanierungsstau und mit dauerhaft niedrigen Energiekosten einziehen kann, findet hier eine seltene Kombination.

Auf 140 m² Wohnfläche verteilen sich 4,5 großzügig geschnittene Zimmer, die viel Raum für Familienleben, Rückzug und Homeoffice bieten. Hochwertige Parkettböden, eine moderne Einbauküche und eine durchdachte Smart-Home-Ausstattung prägen den Wohnkomfort.

Eine Besonderheit ist der trockene, 120 m² große Vollkeller: Ein Raum verfügt über ein großes Fenster und lässt sich hervorragend als Arbeitszimmer, Atelier oder Hobbyraum nutzen — ein echter Mehrwert gegenüber klassischen Kellergeschossen.

Die nach Süden ausgerichtete Terrasse und der eigene Garten laden zum Verweilen ein, eine Garage rundet das Angebot ab.

Das Haus ist ab September 2026 verfügbar. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt von privat.

Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses ist durchgängig auf Energieeffizienz und modernen Wohnkomfort ausgelegt:

Geheizt wird über eine Wärmepumpe (Baujahr 2019), unterstützt durch eine Photovoltaikanlage mit Stromspeicher — das senkt die laufenden Kosten deutlich und macht einen großen Teil des Strombedarfs eigenständig. In Verbindung mit der energetischen Kernsanierung von 2017 ergibt sich die hervorragende Effizienzklasse A+.

Das 2015 sanierte Flachdach befindet sich in gutem Zustand. Im Innenbereich überzeugen hochwertige Parkettböden und eine moderne, hochwertige Einbauküche. Eine Smart-Home-Ausstattung ermöglicht die komfortable Steuerung zentraler Funktionen im Haus.

Der trockene Vollkeller mit 120 m² bietet großzügigen Stau- und Nutzraum, inklusive eines hellen, als Arbeitszimmer nutzbaren Raums mit großem Fenster. Eine Garage gehört ebenfalls zum Objekt.

Insgesamt ein technisch modernes, sorgfältig instand gehaltenes Haus, bei dem die wesentlichen Investitionen — Heizung, Dach, energetische Sanierung, Photovoltaik — bereits getätigt sind.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus ist mit einem Loxone Smart-Home-System ausgestattet — einer hochwertigen, herstellereigenen Gebäudeautomation. Abgedeckt werden u.a.:

- Beleuchtungssteuerung (Szenen, Automatik, Anwesenheitssimulation)
- Heizungs- und Raumklimasteuerung in Verbindung mit der Wärmepumpe
- automatische Beschattung mit Sonnenstandsnachführung
- Energiemanagement (Einbindung von Photovoltaik und Stromspeicher)
- Bewegungsmelder in jedem Wohnraum
- Zentrale Musiksteuerung in jedem Wohnraum

- Zentrale Bedienung per App, auch aus der Ferne

Das System ist erweiterbar und lässt sich an die individuellen Bedürfnisse der neuen Eigentümer anpassen.

Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Lage

Das Haus liegt in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet von Blaubeuren-Weiler — eingebettet in die reizvolle Landschaft der Schwäbischen Alb. Blaubeuren ist überregional vor allem für den Blautopf bekannt, eine der schönsten Karstquellen Deutschlands, und bietet mit historischem Stadtkern, Klosteranlage und ausgedehnten Wander- und Radwegen einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Weiler ist ein begehrter und lebendiger Ortsteil mit einer aktiven Dorfgemeinschaft. Regelmäßige Dorffeste und ein engagiertes Vereinsleben sorgen für ein nachbarschaftliches Miteinander, wie man es heute selten findet — ein Umfeld, in dem sich besonders Familien schnell zuhause fühlen.

Die Lage verbindet dörflische Ruhe mit guter Anbindung: Ein Spielplatz ist in rund 200 Metern fußläufig erreichbar, die nächste ÖPNV-Anbindung liegt etwa 300 Meter entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind im Ort bzw. in Blaubeuren vorhanden.

Die Universitäts- und Wirtschaftsstadt Ulm ist in rund 20 Minuten erreichbar und bietet das komplette städtische Angebot an Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und Kultur. Über die nahe gelegenen Verkehrsachsen ist auch das weitere Umland gut angebunden.

Eine Lage, die besonders Familien anspricht, die Wert auf Natur, Ruhe und kurze Wege legen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	21,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Jugendzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Diele

Exposé - Grundrisse

