

Maisonette mit Weitblick über zwei Ebenen

Hintere Straße 51/1 · 73230 Kirchheim unter Teck — Jesingen

147 m²

WOHNFLÄCHE

4,5

ZIMMER

A+

ENERGIEKLASSE

2024

MODERNISIERT

DAS OBJEKT

Ein Zuhause, das keine Kompromisse verlangt

Zwei Ebenen, eigener Garten, Doppelgarage — und eine Energiebilanz, die die meisten Neubauten unterbietet. Im Mittelpunkt steht eine Wohnküche, die als Maßanfertigung eingebaut wurde.

- **Hochwertige Landhausküche** — Massivholz, Kochinsel, Markengeräte
- **Energieeffizienzklasse A+** — 28 kWh/(m²·a)
- **Wärmepumpe von 2024** — GEG-konform, kein Heizungstausch
- **Eigene Photovoltaik** — rund 13 kWp, dazu Wallbox
- **Fußbodenheizung** — mit Smart-Home-Steuerung
- **Eigener Garten** — mit Natursteinmauer und Beleuchtung
- **Loggia nach Süden** — Blick auf Burg Teck und Schwäbische Alb
- **Doppelgarage plus zwei Stellplätze** — mit Hauszugang
- **Kaminofen** — im offenen Wohn- und Essbereich
- **Hausgeld 100 € monatlich** — nur zwei Parteien im Haus

207 m²

NUTZFLÄCHE

1999

BAUJAHR

2 + 2

BÄDER /
STELLPLÄTZE

01.11.26

BEZUGSFREI AB



WOHNKÜCHE MIT KOCHINSEL UND EICHENBALKEN

EBENE 1 · KÜCHE

Das Herzstück der Wohnung

Die Küche wurde als Maßanfertigung eingebaut und ist der Raum, um den sich hier alles dreht: Massivholz-Arbeitsplatten, eine freistehende Kochinsel mit Induktionsfeld und hochwertige Einbaugeräte.

Ein sichtbarer Eichenbalken gliedert den Raum und trägt die punktgenaue Deckenbeleuchtung. Dachflächenfenster bringen Tageslicht bis tief in den Raum, die eingebaute Sitzbank macht die Küche zum eigentlichen Aufenthaltsort. Sie verbleibt vollständig in der Wohnung.

Offen, hell und weitläufig

Der Wohn- und Essbereich erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und wird von drei Seiten mit Tageslicht versorgt. Der Kaminofen bildet den natürlichen Mittelpunkt.

Große Fensterflächen öffnen den Raum zur Loggia nach Süden. Von dort reicht der Blick über die Dächer von Jesingen bis zur Burg Teck und zum Albtrauf.

Der Flur verbindet beide Ebenen über eine offene Holzterrasse. Hier liegt auch das zweite Bad mit Dusche sowie das Arbeitszimmer.



FLUR MIT TREPPE ZUR OBEREN EBENE



WOHN- UND ESSBEREICH MIT KAMINOFEN



SCHLAFZIMMER MIT ZUGANG ZUM BALKON

EBENE 2 · SCHLAFEN

Rückzug unter dem Dach

Die obere Ebene ist ganz dem Ruhen vorbehalten. Das Schlafzimmer öffnet sich über eine Fenstertür zum Balkon, die hellen Holzschrägen geben dem Raum eine ruhige, warme Atmosphäre.

Daneben liegt ein großzügiges Kinder- oder Gästezimmer. Ein zusätzliches Arbeitszimmer auf Ebene 1 bietet Platz für das Homeoffice.

Zwei Bäder, zwei Ebenen

Das Hauptbad im Dachgeschoss bietet eine Eckbadewanne, eine bodengleiche Dusche hinter Glas und Platz für Waschmaschine und Trockner. Durch das große Dachfenster fällt Tageslicht bis in die Dusche, der Blick geht über die Nachbardächer bis zur Alb.

Auf der Wohnebene liegt ein zweites Bad mit Dusche, direkt am Flur.



HAUPTBAD MIT ECKWANNE UND BODENGLEICHER DUSCHE



TAGESLICHT UND BLICK INS GRÜNE



GARTENBEREICH MIT NATURSTEINMAUER UND LICHTINSZENIERUNG

AUSSENANLAGEN

Der Garten als zweites Wohnzimmer

Zur Wohnung gehört ein eigener Garten, gefasst von einer massiven Natursteinmauer und abends indirekt beleuchtet — eine geschützte Sitzecke, die den Wohnraum nach draußen verlängert.

Garten

Eigener Gartenanteil mit Natursteinmauer, Rasenfläche und Lichtinszenierung. Der Zugang erfolgt direkt vom Haus.

Balkon

Auf der oberen Ebene, direkt vom Schlafzimmer zugänglich.

Loggia nach Süden

Direkt an die Wohnebene angeschlossen, wettergeschützt und mit Blick auf Burg Teck und die Schwäbische Alb.

Doppelgarage & Stellplätze

Die Doppelgarage ist direkt vom Haus aus zugänglich, zwei weitere Stellplätze liegen davor. Eine Wallbox ist vorhanden.

291 m²

GRUNDSTÜCKSANTEIL

Süd

AUSRICHTUNG
LOGGIA

2 + 2

GARAGE /
STELLPLÄTZE

Wallbox

VORHANDEN

Die Investition, die schon getätigt ist

Heizung, Photovoltaik und Wallbox wurden 2024 erneuert. Was andere Eigentümer in den kommenden Jahren beschäftigen wird, ist hier bereits erledigt.

A+

EFFIZIENZKLASSE

28

KWH/(M²·A)

13 kWp

PHOTOVOLTAIK

2024

WÄRMEPUMPE

Wärmepumpe

Luft-Wasser-Wärmepumpe aus dem Jahr 2024 mit Pufferspeicher im eigenen Technikraum.

Ein Heizungstausch nach GEG steht auf absehbare Zeit nicht an.

Fußbodenheizung

Auf beiden Ebenen verlegt und über ein Smart-Home-System raumweise regelbar.

Photovoltaik

Eigene Anlage mit rund 13 kWp auf dem Dach, dazu eine Wallbox an der Garage.

Abrechnung

Der Strom für Wärmepumpe und Warmwasser wird nach dem jeweiligen Verbrauchsanteil abgerechnet, Wasser und Abwasser nach individuellem Verbrauch.

OBJEKTDATEN

Alle Angaben
im Überblick

Objektart	Maisonette-Wohnung über zwei Ebenen	Heizung	Wärmepumpe 2024, Fußbodenheizung, Smart-Home-Steuerung
Adresse	Hintere Straße 51/1 73230 Kirchheim unter Teck — Jesingen	Energie	Klasse A+ · 28 kWh/(m²·a) · Verbrauchsausweis
Wohnfläche	ca. 147 m²	Photovoltaik	ca. 13 kWp, eigene Wallbox
Nutzfläche	ca. 207 m² inkl. Keller und Garage	Küche	Hochwertige Landhausküche verbleibt in der Wohnung
Zimmer	4,5 — Wohnen/Essen, Arbeitszimmer, Schlafen, Kinderzimmer	Außenbereich	Garten mit Natursteinmauer, Südloggia, Balkon
Bäder	Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, zweites Bad mit Dusche	Stellplätze	Doppelgarage mit Hauszugang und zwei Stellplätze
Baujahr	1999	Hausgeld	100 € monatlich (Gebäudeversicherung, Schornsteinfeger)
Modernisierung	2024	Rücklage	Nicht erforderlich — Modernisierung 2024, kein Investitionsstau
Grundstücksanteil	ca. 291 m², eigener Garten	Rechtliches	Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung liegen vor
		Bezugsfrei ab	01. November 2026

KAUFPREIS

749.000 €

Provision je 3,57 % inkl. MwSt. für Käufer und Verkäufer
fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags

BESICHTIGUNG

Sehen Sie es sich an

Gerne zeige ich Ihnen die Wohnung persönlich — auch abends oder am Wochenende. Grundrisse, Energieausweis und alle weiteren Unterlagen stelle ich Ihnen vorab zur Verfügung.



Emir Belur

Telefon 0176 84143342

E-Mail info@belur-immobilien.de

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerseite. Die Wohnfläche wurde nicht amtlich nach WoFIV ermittelt. Zwischenverkauf vorbehalten.