

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Pliezhausen

### Zweifamilienhaus mit Scheune und riesigem Garten



Objekt-Nr. OM-304311

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **659.000 €**

Ansprechpartner:  
Fam. Neumann  
Telefon: 07127 938690  
Mobil: 0172 8609515

Katharinenstraße 4  
72124 Pliezhausen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                       |              |                |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1962                  | Zustand      | gepflegt       |
| Grundstücksfläche | 946,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 5              |
| Etagen            | 2                     | Badezimmer   | 2              |
| Zimmer            | 8,50                  | Garagen      | 2              |
| Wohnfläche        | 184,00 m <sup>2</sup> | Carports     | 1              |
| Nutzfläche        | 171,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 2              |
| Energieträger     | Öl                    | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung     |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten hier unser Familienanwesen zum Verkauf. Es besteht eine Teilungserklärung zwischen den beiden Wohneinheiten, in der die Besitz- und Nutzungsrechte klar geregelt sind. Die beiden separaten Wohnungen sind durch ein richtiges Treppenhaus getrennt. So ist genug Privatsphäre geboten, um ein gemeinschaftliches Zusammenleben mehrerer Generationen zu ermöglichen oder eine der Wohnungen zu vermieten.

Wohnung EG ca. 120 m<sup>2</sup>

Wohnung OG ca. 64 m<sup>2</sup>

Nutzflächen:

- Keller ca. 66 m<sup>2</sup>
- Dachboden ca. 41 m<sup>2</sup> brutto
- Scheune ca. 54 m<sup>2</sup> brutto

Aus der landwirtschaftlichen Zeit meiner Großeltern existieren noch einige Obstbäume und sind heute noch ertragreich.

- Zwetschge, Süß- und Sauerkirsche, Golden Delizius (Apfel), Mirabelle und Feige
- Der Platz hinter dem Haus wird von uns zum Anbauen von Gemüse, Erdbeeren und ähnliches genutzt. Im Gewächshaus gedeihen Tomaten und Gurken.

## Ausstattung

Die Wohnung im OG besticht durch ihre Helligkeit, ich denke die Bilder sprechen für sich. Besonders ist der Fernblick auf die Schwäbische Alb.

Der Kachelofen ist noch vorhanden und kann mit einem neuen Einsatz wieder in Betrieb genommen werden. Es empfiehlt sich dann, den mittleren Raum wieder zum lauschigen Wohnzimmer zu machen. Zum Obergeschoss gehört der Dachboden, da dieser nur über die Stiege vor der Toilette erreichbar ist. Dazu kommt noch der rechte Stellplatz und einige Quadratmeter im Kellergeschoss. Die restlichen Nutzungsrechte sind genauer in der Teilungserklärung geregelt. 2008 wurde die Wohnung komplett saniert. Die obere Wohnung war auch schon zwischendurch vermietet. Separate Anschlüsse und Zähler sind vorhanden.

Das Highlight der EG Wohnung ist das riesige Wohnzimmer mit dem abgesengten Sitzbereich, dem aus Sandstein gemauerten Kamin und der großen Thermo-Glas-Schiebetür, die den Blick auf die Grillterrasse und den Garten freigibt.

Die Terrasse nach hinten raus und der Balkon vorne werden bis jetzt nur zum Trocknen der Wäsche genutzt.

Zum Erdgeschoss gehört der Rest des Anwesens. Die Aufteilung ist ungefähr 3:1.

1979 im Zuge der Wohnraumerweiterung wurde die Zentralheizung um eine Fußbodenheizung im Bad, Wohnzimmer, Kinderzimmer und Hauswirtschaftsraum erweitert. Der gemauerte „Kachelofen“ ist stillgelegt, kann aber auch wieder in Betrieb genommen werden. Das Bad wurde ebenfalls vergrößert. Die Wohnküche ist zwar alt, jedoch noch tadellos in Schuss. Hier lässt es sich gemütlich zum Essen einfinden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

1979 Wohnraumerweiterung der Erdgeschosswohnung (Anbau). Im Zuge, dessen wurde teilweise Fußbodenheizung in der Erdgeschoßwohnung ergänzt.

1996 Austausch der alten Heizung gegen ein Brennwertgerät, 800 l Pufferspeicher und 300 l Brauchwasserkessel. Solarthermie sorgt seither dafür, dass fast ein halbes Jahr kein Heizöl mehr gebraucht wird.

2006 erfolgte die Teilung des Eigentums und im Zuge dessen wurde 2008 die Obergeschosswohnung komplett saniert, nach damaligen Stand der Technik.

2010-2013 erfolgte in Etappen die Dachsanierung des Anbaus

2015 wurde die Straße geöffnet und der Wasseranschluss der Häuser erneuert

2017 wurde der Hof neu gemacht, dabei wurden Schäden und Altlasten am Abwassersystem behoben

2017 erfolgte der Einbau einer neuen Haustür

2020 wurde der Brauchwasserkessel erneuert und durch ein 400 l Kessel mit Heizstab Anschluss für Fotovoltaik ersetzt

2008-2023 wurden alle Fenster am Haus durch Kunststofffenster zweifach isoliert ausgetauscht

## Lage

Dörnach ist ein sehr ruhiger Teil von Pliezhausen. Der Kindergarten ist um die Ecke und die Grundschule ungefähr 1 km entfernt. Im Hauptort gibt es eine Gemeinschaftsschule.

Der Bürgerbus verbindet unsere Gemeinde mit der näheren Umgebung. Durch die Verbindungsstraßen kommt man schnell in Richtung Neckartal und Metzingen. Durch die Nähe zu B 27 ist man schnell in Reutlingen, Tübingen oder Stuttgart.

Dörnach selbst besitzt keine Einkaufsmöglichkeiten, aber die nächsten Discounter sind in direkter Nachbarschaft, keine 2 km entfernt. Auch Haus- und Zahnärzte sind in der Umgebung genügend vorhanden. Gute Bäcker- und Metzgereien, sowie Hofläden sorgen für Nahrungsmittel aus der Region. Die Wiesen und Wälder laden zu Erkundungstouren ein. Schnell ist man zum wandern auf der schwäbischen Alb oder man erkundet mit dem Fahrrad das Neckartal von Nürtingen bis nach Rottenburg.

Im nahen Schönbuch lässt es sich herrlich spazieren gehen und die Natur bewundern, Trails für Biker hat es auch genug.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 116,80 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnküche EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Büro EG

# Exposé - Galerie



Gästezimmer EG



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Wohnküche OG

# Exposé - Galerie

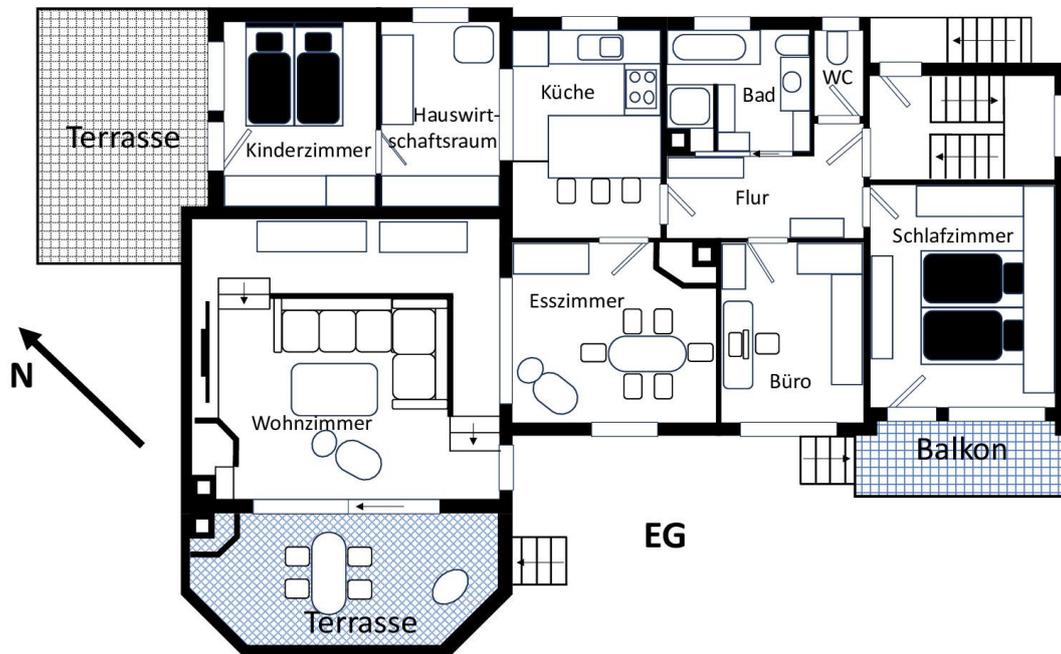


Wohnzimmer OG

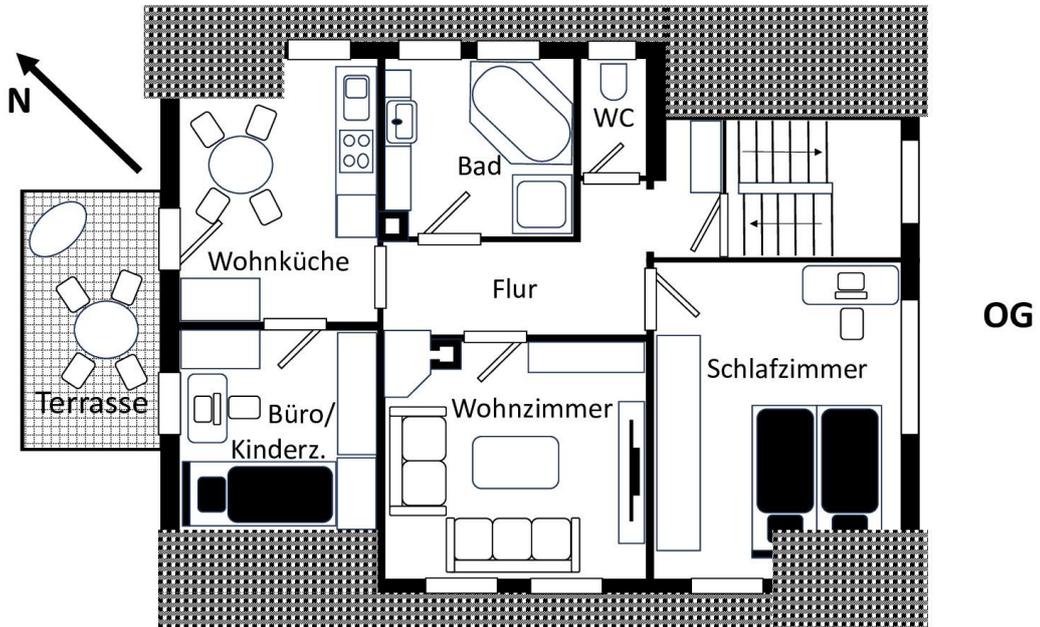


Bad OG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé

# Zweifamilienhaus mit Scheune und riesigem Garten



- Grundstück 9 a 46 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 183 m<sup>2</sup>
  - Erdgeschoss 119,07 m<sup>2</sup>
  - Obergeschoss 63,6 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 171m<sup>2</sup>
  - Kellergeschoss 66 m<sup>2</sup>
  - Dachboden ca. 40 m<sup>2</sup>
  - Scheune ca. 65,5 m<sup>2</sup>
- 2 Garagen (1 Kellergeschoss, 1 Scheune)  
1 Carport  
2 Stellplätze

Das Wohnhaus wurde 2006 in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Im Aufteilungsplan wurde exakt festgelegt, wie das Eigentum und die Nutzungsrechte aufgeteilt sind.

Eigentümer 1 (Erdgeschoss) – Willi und Christina Neumann

Eigentümer 2 (Obergeschoss) – Andreas Neumann

72124 Pliezhausen-Dörnach, Katharinenstr. 4

# Bau und Entwicklung:

- 1962 Erbaut
- 1979 Wohnraumerweiterung der Erdgeschosswohnung (Anbau).
- 2008 die Obergeschosswohnung komplett saniert, nach damaligen Stand der Technik.
- 2010-2013 erfolgte in Etappen die Dachsanierung des Anbaus
- 2015 wurde die Straße geöffnet und der Wasseranschluss der Häuser erneuert
- 2017 wurde der Hof neu gemacht, dabei wurden Schäden und Altlasten am Abwassersystem behoben
- 2017 erfolgte der Einbau einer neuen Haustür
- 2020-2021 Überarbeitung der Heizungsanlage
- 2008-2023 wurden alle Fenster am Haus durch Kunststofffenster (zweifach verglast) ausgetauscht



# Garten und Nebengebäude:

- Aus der landwirtschaftlichen Zeit meiner Großeltern existieren noch einige Obstbäume und sind heute noch ertragreich.
  - Zwetschge, Süß- und Sauerkirsche, Golden Delizius (Apfel), Mirabelle und Feige
- Der Platz hinter dem Haus wird von uns zum Anbauen von Gemüse, Erdbeeren und ähnliches genutzt. Im Gewächshaus gedeihen Tomaten und Gurken.
- Die alte Grube dient als Wasserreservoir und im Schuppen darüber ist jede Menge Platz für Gartengerät.
- Großgerät, Fahrräder und Cabrio kann man in der Scheune unterbringen. Der Stauraum auf dem ehemaligen Heuboden bietet weitere Lagermöglichkeiten. Motorräder kann man hinten im ehemaligen Stall der Scheune unterbringen.
- Für zwei Familien stehen auch genügend Parkplätze zur Verfügung. Zudem bereits erwähnten Platz in der Scheune ist ein Carport, eine Garage im Untergeschoss und zwei weitere Stellplätze auf dem 2017 neu gepflasterten Hof vorhanden.



# Scheune

---

Abstellraum 1  
14 m<sup>2</sup>



Garage  
13 m<sup>2</sup>



Abstellraum 2  
6 m<sup>2</sup>



Tenne 32,5 m<sup>2</sup>







Schlafzimmer



Wohnzimmer

Wohnküche



Bad

WC



## Treppenhaus mit separaten Eingängen

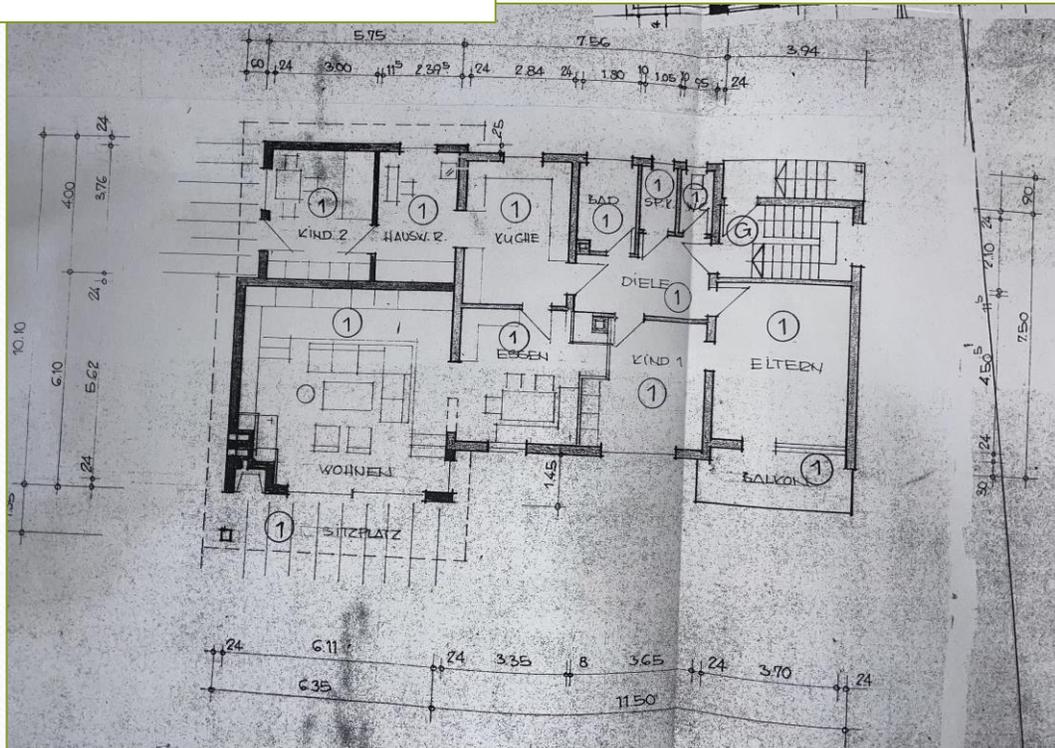
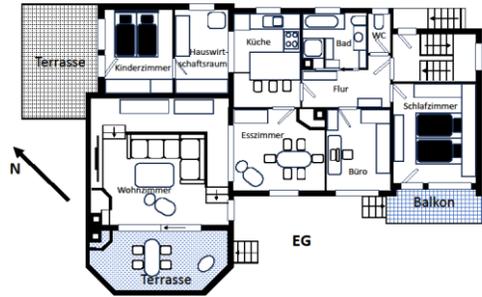
---

Wie bereits erwähnt handelt es sich um zwei Wohneinheiten, welche durch ein richtiges Treppenhaus getrennt sind. Das bietet genug Privatsphäre um neue Generationen im Haus groß zu ziehen oder eben auch eine Wohnung zu vermieten.

Die obere Wohnung war auch schon zwischendurch vermietet. Separate Anschlüsse und Zähler sind vorhanden.



# Erdgeschoß



Das Highlight der Wohnung ist das riesige Wohnzimmer mit dem abgesengten Sitzbereich, dem aus Sandstein gemauerten Kamin und der großen Thermo-Glas-Schiebetür, die den Blick auf die Grillterrasse und den Garten freigibt.

Die Terrasse nach hinten raus und der Balkon vorne werden bis jetzt nur zum Trocknen der Wäsche genutzt.

- Zum Erdgeschoss gehört der Rest des Anwesens. Die Aufteilung war ungefähr 3:1.
- 1979 im Zuge der Wohnraumerweiterung wurde die Zentralheizung um eine Fußbodenheizung im Bad, Wohnzimmer, Kinderzimmer und Hauswirtschaftsraum erweitert. Der gemauerte „Kachelofen“ ist stillgelegt, kann aber auch wieder in Betrieb genommen werden. Das Bad wurde ebenfalls vergrößert.
- Die Wohnküche ist zwar alt, jedoch noch tadellos in Schuss. Hier lässt es sich gemütlich zum Essen einfinden.
- In der Wohnung ist aber das Stromnetz, genauer PE und N noch nicht getrennt, was aber durch die Leerrohrverlegung kein Problem darstellt. Den Hauptverteiler auf dem EG ist schon vorbereitet.

Vordere Terrasse



Esszimmer



Wohnzimmer





Hauswirtschaftsraum



Gästezimmer



Wohnküche



Flur





Schlafzimmer



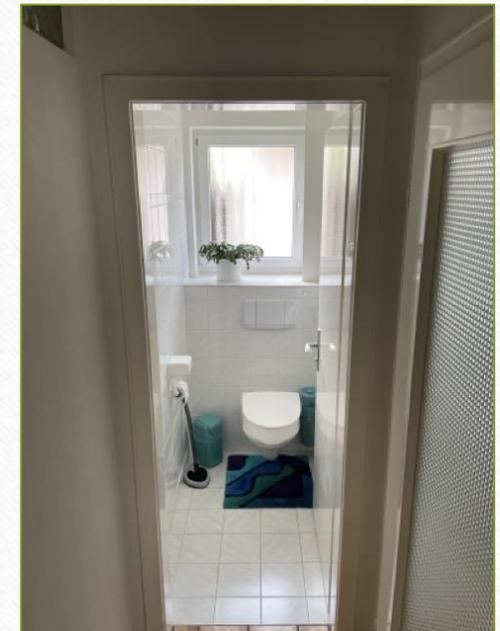
Büro



Gäste-WC



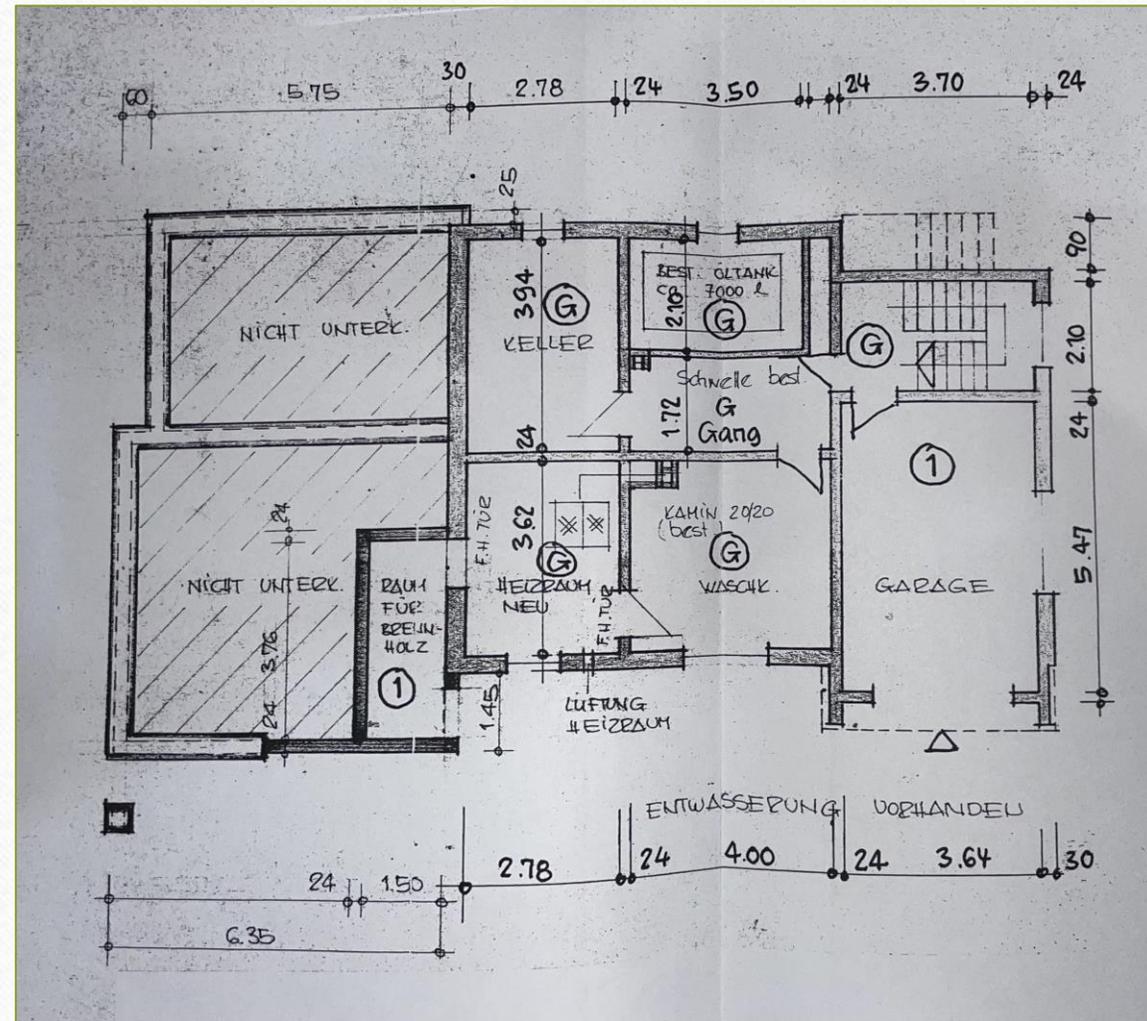
Bad



# Kellergeschoß

- Große Garage mit direktem Zugang 19,33 m<sup>2</sup>
- Lebensmittelkeller 10,63 m<sup>2</sup>
- Gang 6,79 m<sup>2</sup>
- Heizraum / Werkstatt 14,29 m<sup>2</sup>
- Waschküche 9,84 m<sup>2</sup>
- Holzraum 5,52 m<sup>2</sup>

4800 Liter Öltank, geschweißt mit Mauerumrandung 7,26 m<sup>2</sup>





Vorratsraum

Waschküche



Treppenaufgang



Heizung & Brauchwasser

Pufferspeicher



# Heizungssystem

- 1979 wurde der das System mit einem zweiten Heizkreis für die Fußbodenheizung im Erdgeschoss erweitert
- 1996 erfolgte der Austausch der Heizung gegen ein komplett neues und damals revolutionäres System mit einem Brennwertkessel, 800 l Pufferspeicher, 300 l Brauchwasserkessel und Solarthermie mit 3 Paneele (insgesamt 6,88 m<sup>2</sup>) sorgen seither dafür, dass fast ein halbes Jahr kein Heizöl mehr gebraucht wird.
- 2020 wurde der Brauchwasserkessel gegen einen modernen 400 l Speicher getauscht, mit zusätzlichem Flansch für einen Heizstab (Fotovoltaik).
- 2021 Überarbeitung der Gesamten Anlage durch Fa. RoBol. Fast alle Kreislaufpumpen sind gegen neue, effizientere Pumpen getauscht
- Im Haus sind zwei Kamine verbaut, einen für die alten Kachelöfen (nicht in gebrauch) und einen für die Zentralheizung, die beiden offenen Feuerstellen nicht mitgerechnet.

Laut Schornsteinfeger hat das System weiterhin Bestandsschutz. Mit ein paar Handgriffen kann es auch locker Ökostandart erreichen. Hierzu aber bitte einen Energieberater hinzuziehen.

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022

Gültig bis: 27.11.2033

Registriernummer: BW-2023-004830006

### Gebäude

|   |   |   |
|---|---|---|
| Gebäudetyp  | Zweifamilienhaus, freistehend   |   |
| Adresse   | Katharinenstraße 4<br>72124 Pleizhausen   |   |
| Gebäudeteil <sup>1</sup>                              | Ganzes Gebäude  |   |
| Baujahr Gebäude <sup>2</sup>                          | 1962 Anbau 1972   |   |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                  | 1996  |   |
| Anzahl der Wohnungen                                  | 2   |   |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>G</sub> )                   | 303   | <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>1</sup>    | Öl  |   |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup> | Öl  |   |
| Erneuerbare Energien                                  | Art: Solar  | Verwendung: Warmwasser, Heizung                                     |
| Art der Lüftung <sup>1</sup>                          | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung      |   |
| Art der Kühlung <sup>1</sup>                          | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme   |   |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>        | Anzahl:   | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:                           |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises           | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung) |   |

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller  
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)  
 Peter Rital Energieberater  
 McMakler GmbH  
 Am Postbahnhof 17  
 10243 Berlin

McEnergieausweis

Unterschrift des Ausstellers

*[Handwritten Signature]*

Ausstellungsdatum 27.11.2023

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

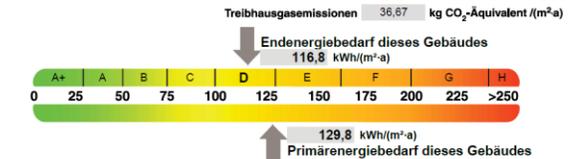
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2023-004830006

### Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>1</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

116,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Das Haus ist zum Teil isoliert

- Der Anbau wurde schon 1979 mit 40 mm Hartfaserplatten verkleidet.
- 2008 der Dachboden und die Außenwand des Bades im OG
- 2012/13 wurde das Flachdach komplett erneuert und mit leichtem Gefälle versehen. Die Dämmung auf 140 mm erhöht.
- 2008 bis 2023 wurden nach und nach alle Fenster gegen 2fach-verglaste Kunststofffenster getauscht