

Zweifamilienhaus mit Scheune und riesigem Garten



- Grundstück 9 a 46 m²
- Wohnfläche 183 m²
 - Erdgeschoss 119,07 m²
 - Obergeschoss 63,6 m²
- Nutzfläche ca. 171m²
 - Kellergeschoss 66 m²
 - Dachboden ca. 40 m²
 - Scheune ca. 65,5 m²
- 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 m²



Garage
13 m²

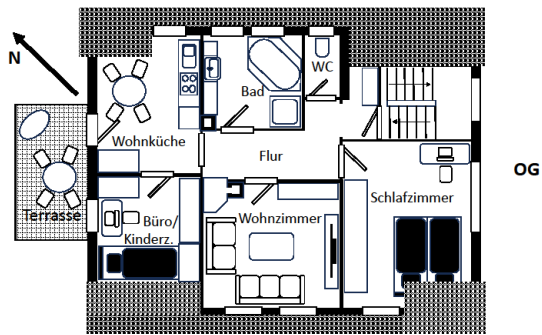


Abstellraum 2
6 m²

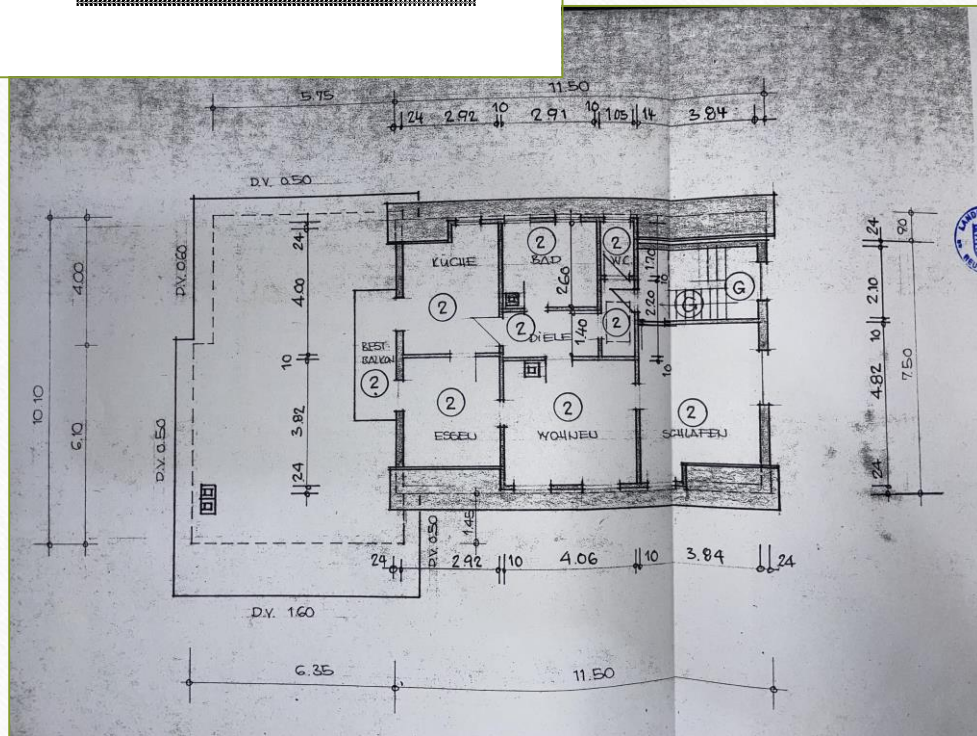


Tenne 32,5 m²





Obergeschoß



Die Wohnung 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 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:
 - Elektroinstallation: Etagenverteiler, 3 phasig PE-N, FI für Feuchtraum, Leerrohr
 - Kachelofen still gelegt und an die Zentralheizung angeschlossen
 - Wärmedämmung im Bad, 2-fach verglaste Kunststofffenster Nord-Ost-Seite (2016 Süd-West-Seite), Zwischenraumdämmung zum Dachboden
 - Der Balkon wurde zur Terrasse mit Holz-Deck erweitert. Momentan wieder im Bau: 10 m² sind fertig und nutzbar, 20 m² Planken warten noch. Erlaubnis der Gemeinde liegt vor

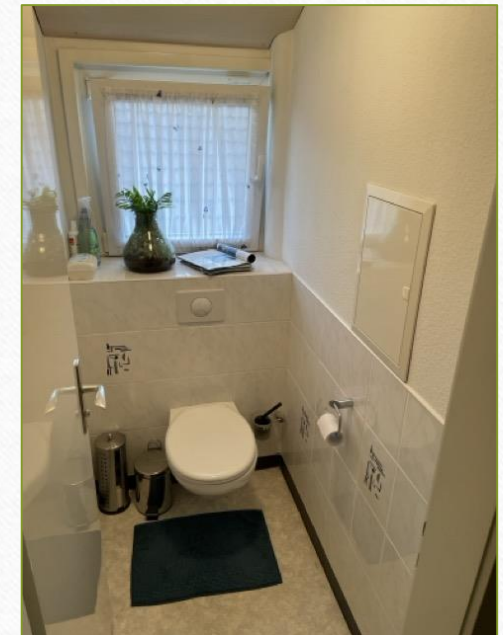
Wohnküche



Schlafzimmer



Bad



WC



Wohnzimmer

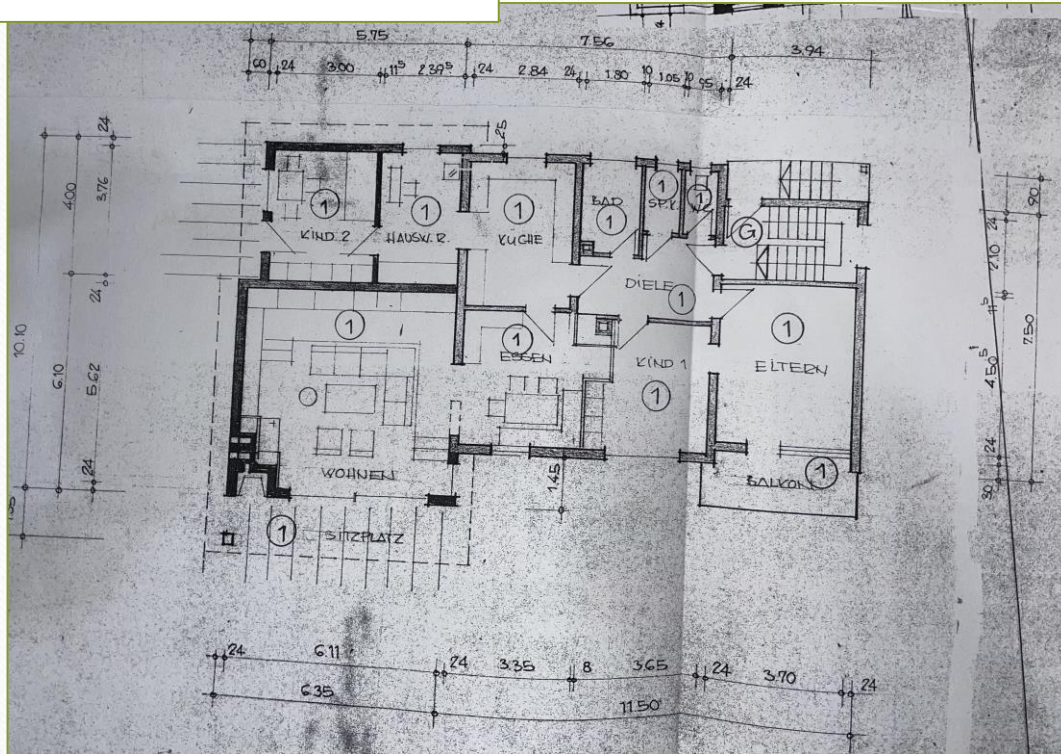
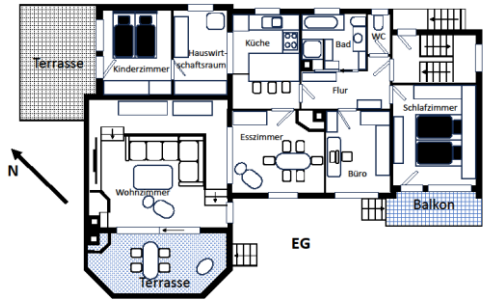
Treppenhaus mit separaten Eingängen

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





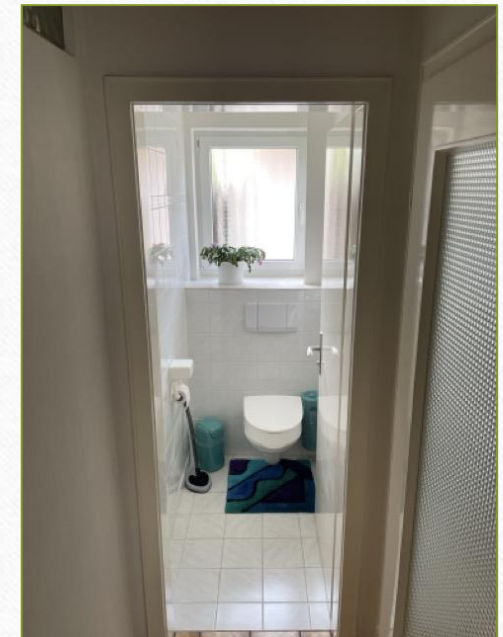
Schlafzimmer



Büro



Bad

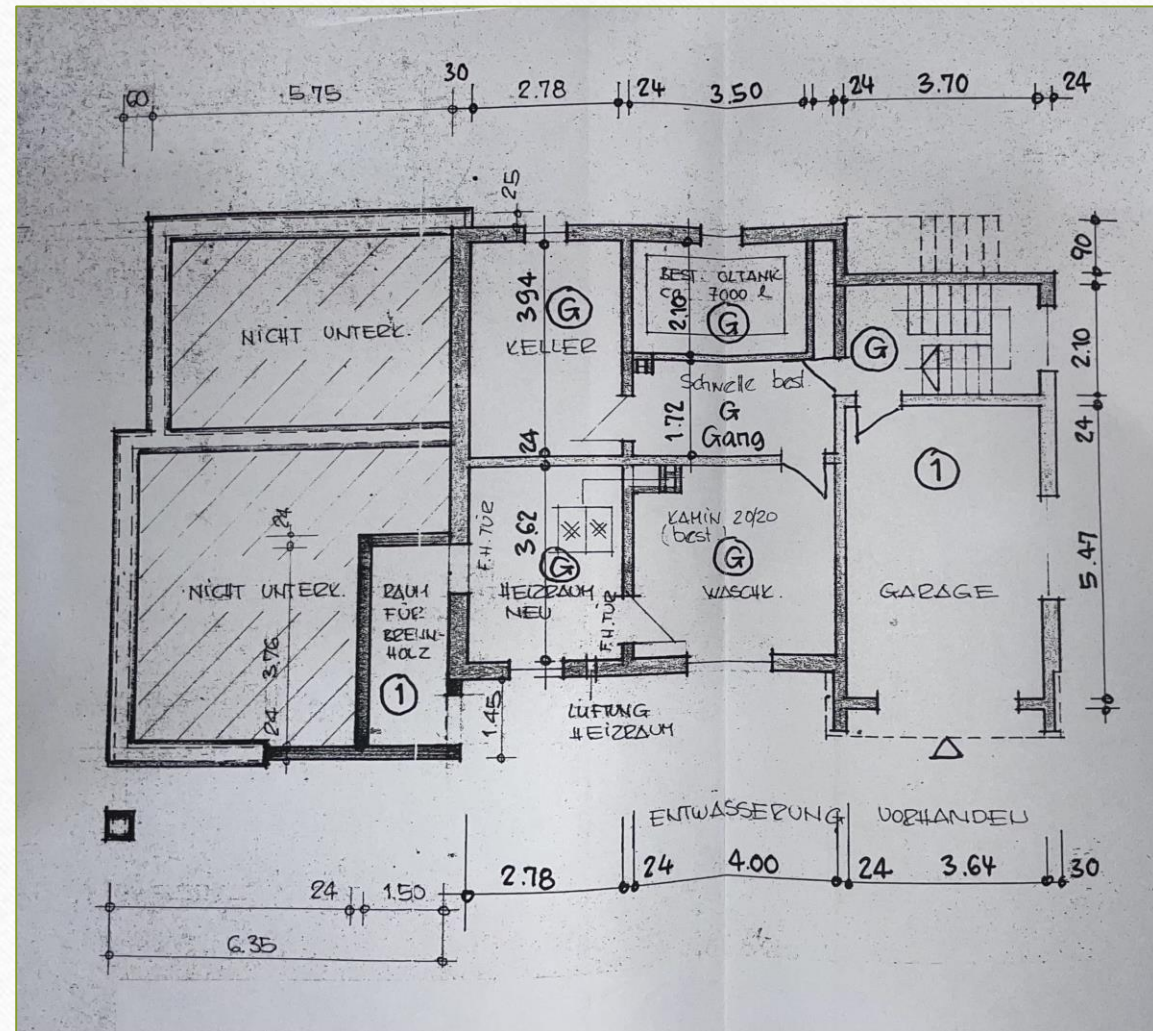


Gäste-WC

Kellergeschoß

- Große Garage mit direktem Zugang 19,33 m²
- Lebensmittelkeller 10,63 m²
- Gang 6,79 m²
- Heizraum / Werkstatt 14,29 m²
- Waschküche 9,84 m²
- Holzraum 5,52 m²

4800 Liter Öltank, geschweißt mit Mauerumrandung 7,26 m²



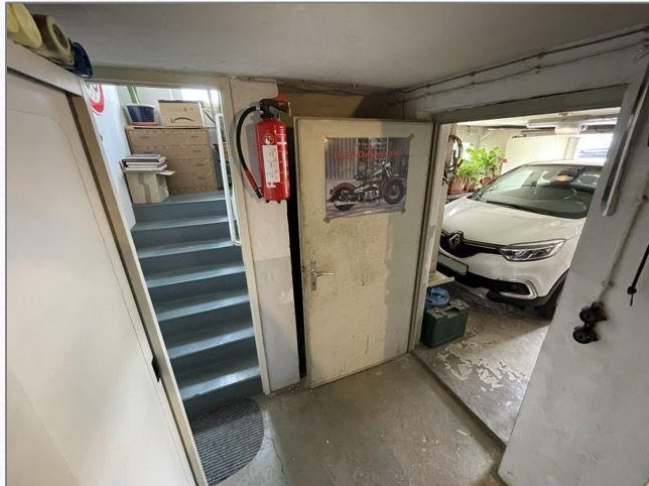


Vorratsraum

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 m²) 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 72124 Pleizhausen	
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ²	1962 Anbau 1972	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1996	
Anzahl der Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A _G)	303	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ¹	Öl	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Öl	
Erneuerbare Energien	Art: Solar	Verwendung: Warmwasser, Heizung
Art der Lüftung ¹	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ¹	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <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 Riedl Energieberater
McMakler GmbH
Am Postbahnhof 17
10243 Berlin

McEnergieausweis

Unterschrift des Ausstellers

Peter Riedl

Ausstellungsdatum 27.11.2023

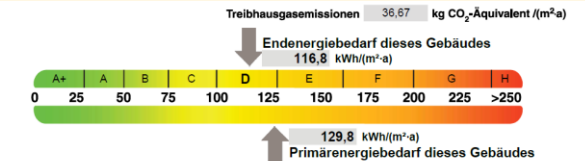
¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

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 ²

Primärenergiebedarf 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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H₁¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **116,8 kWh/(m²·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