

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Pliezhausen

**Freistehendes MFH, Räpresentativ, viel Potential, tolle Lage, Provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-392133**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:  
Eckert

72124 Pliezhausen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1935	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	236,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	10,00	Zustand	keine Angaben
Wohnfläche	193,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Nutzfläche	244,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sofort einziehen und loslegen! Repräsentatives, freistehendes Mehrfamilienhaus mit Bekanntheitsgrad und der Besonderheit eines großen offenen Raumes im EG mit separaten Eingängen (ehm. Ladengeschäft) welcher zur Nutzung als Atelier, Werkstatt oder nach Nutzungsänderung als Wohnung ausgebaut werden kann.

Umfangreiche Vorarbeiten wurden seit 1995 bis heute durchgeführt.

Solide Bausubstanz. Weitere Arbeiten je nach Verwendungszweck notwendig.

## Ausstattung

EG, ehm. Ladengeschäft 108qm

Großer freier Raum in wohnähnlicher Ausführung, wurde die letzten 30 Jahre privat genutzt.

Eine Nutzungsänderung sollte im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren möglich sein.

1.St., Wohnung 83qm

Wohnung mit Bad, Küche, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Überdachter Balkon (Wintergarten), großes Wohnzimmer mit Echtholzparkett, Raumteiler in Edelstahl und Marmor. Nebenräume und Gang in Naturstein. Bad in 2017 erneuert.

Boden und Decke vertärkt und isoliert.

2. St. 82qm

Großer offener Raum + zwei Räume ohne Schrägen.

Vorbereitet zum Ausbau (Strom, Wasser, Abwasser)

Dachfenster erneuert, Boden nach unten massiv verstärkt und Isoliert.

Dach unisoliert.

Dachgeschoss:

Dachboden, Dachterrasse mit Blick auf die Tübinger Alb.

Dach: Bieberschwanz Ziegel, nicht isoliert.

Keller:

Halb unterkellert, Teilw. Sandstein, Ölheizung mit Niedertemperaturkessel, 2 Öl-Tanks.

Kellerdecke in Stahlbeton 2025 teilerneuert.

Treppenhaus:

Als Anbau wurde auch das Treppenhaus 1998 Außenisoliert, das Dach 2019 erneuert.

Garten:

Grünfläche neben dem Haus u.a. mit zwei hochgewachsenen Zypressen und Rosenhecke.

Parkplatz:

Für 2-3 Fahrzeuge möglich. Kopfsteinpflaster.

Anbau:

Ein weiteres kleines Highlight ist die rückseitig angebaute kleine Werkstatt mit eigenem Zugang vom Hof. Ideal z.B. als Fahrradkeller od. kleine Werkstatt.

Allgemein:

Die Elektrik entspricht in manchen Teilen nicht den aktuellen Vorschriften und muß überarbeitet werden. In den meisten Räumen ist bereits NYM 3x1,5, 5x1,5 usw. verlegt, sowie geschirmte Steuerleitungen.

Leitungen für Wasser/Heizung wurden größtenteils 1998 und 2017 erneuert.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

- Für das Haus existieren zwei separate Energieausweise: Für Wohn,- und Gewerbefläche
- Eine detaillierte Flächenberechnung liegt bei Bedarf vor.
- Das Haus steht ab dem 01.06.2026 zur Verfügung.
- Objektzustand: renovierungsbedürftig (OG), Restarbeiten im EG notwendig.
- Heizungsart: Zentralheizung Öl, Niedertemperaturkessel (darf weiterbetrieben werden)
- Kaufpreis: EUR 379.000,00 zzgl. Auflassungskosten, wie z.B. Notar.
- Vertragsgegenstand ist ausschließlich der vom Notar erstellte Kaufvertrag.

!!! Besichtigungstermin nur nach Auskunft der Finanzierung, sowie telefonat vorab.

## Lage

Die Ortschaft liegt zwischen Stuttgart, Tübingen und Reutlingen.

Bäckerei, Metzgerei und Bushaltestelle Fußläufig in weniger als 100m zu erreichen. Ärzte, Schulen, Kindergarten usw. in der Umgebung.

Feld, Wiese und Wald sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Flughafen Stuttgart: ca. 19km, Tübingen: ca. 12km, ca.Reutlingen: 12km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



West/Süd

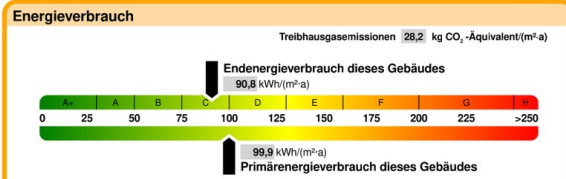
# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BW-2026-006335987

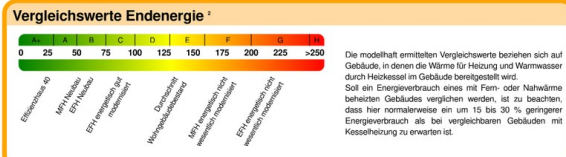
3



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 90,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	von	bis	Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [pHw]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2023	31.12.2023		Heizöl EL	1,100	7.880	1.992	5.888	1,23
01.01.2024	31.12.2024		Heizöl EL	1,100	8.060	1.992	6.068	1,20
01.01.2025	31.12.2025		Heizöl EL	1,100	8.000	1.992	6.008	1,11



**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> gegebenenfalls auch Leerlaufverbrauch für Warmwasser oder Kälteerzeugung in kWh  
<sup>2</sup> EPH Erdbeckenhaus, MPH Mehrfamilienhaus

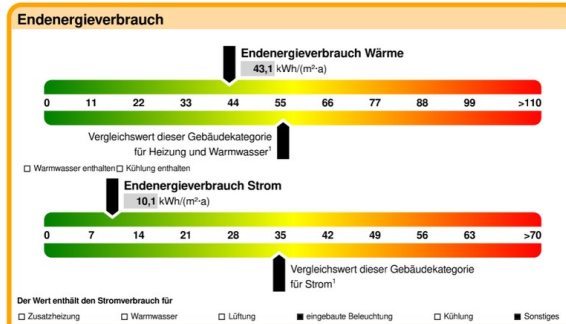
### Energieausweis Wohnung

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BW-2026-006336024

3



**Verbrauchserfassung**

Zeitraum	von	bis	Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [pHw]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
01.01.2023	31.12.2023		Strom	1,800	0	0	0	0	1,23	1.089
01.01.2024	31.12.2024		Strom	1,800	0	0	0	0	1,20	1.118
01.01.2025	31.12.2025		Strom	1,800	0	0	0	0	1,11	1.071
01.01.2023	31.12.2023		Heizöl EL	1,100	3.900	0	0	3.900	1,23	0
01.01.2024	31.12.2024		Heizöl EL	1,100	3.990	0	0	3.990	1,20	0
01.01.2025	31.12.2025		Heizöl EL	1,100	3.960	0	0	3.960	1,11	0

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 65,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten) 19,0 kg/(m<sup>2</sup>·a)

**Gebäudenutzung**

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil [%]	Vergleichswerte	
		Wärme	Strom
Gebäude für Lagerung	100,0%	55,6	34,8

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchswerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

<sup>1</sup> Gemessen vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgemacht

### Energieausweis EG Laden

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Zugang Garten u. Haus



EG Laden

# Exposé - Galerie



EG Laden



EG Laden

# Exposé - Galerie



1.St. Wohnzimmer



1.St. Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



1.St. Wohnzimmer Erker



1.St. Flur

# Exposé - Galerie



1.St. Arbeitszimmer



1.St. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



1.St. Balkon



1.St. Balkon

# Exposé - Galerie



1.St. Bad



1.St. zur Küche

# Exposé - Galerie



1.St. Küche



2.St. Offener Raum

# Exposé - Galerie



2.St. Offener Raum



2.St. Ausgang Dachboden

# Exposé - Galerie



2.St. Treppenhaus



2.St. Dachfenster

# Exposé - Galerie



Aufgang zum Dachboden



Dachboden

# Exposé - Galerie



Dachboden



Dachboden

# Exposé - Galerie

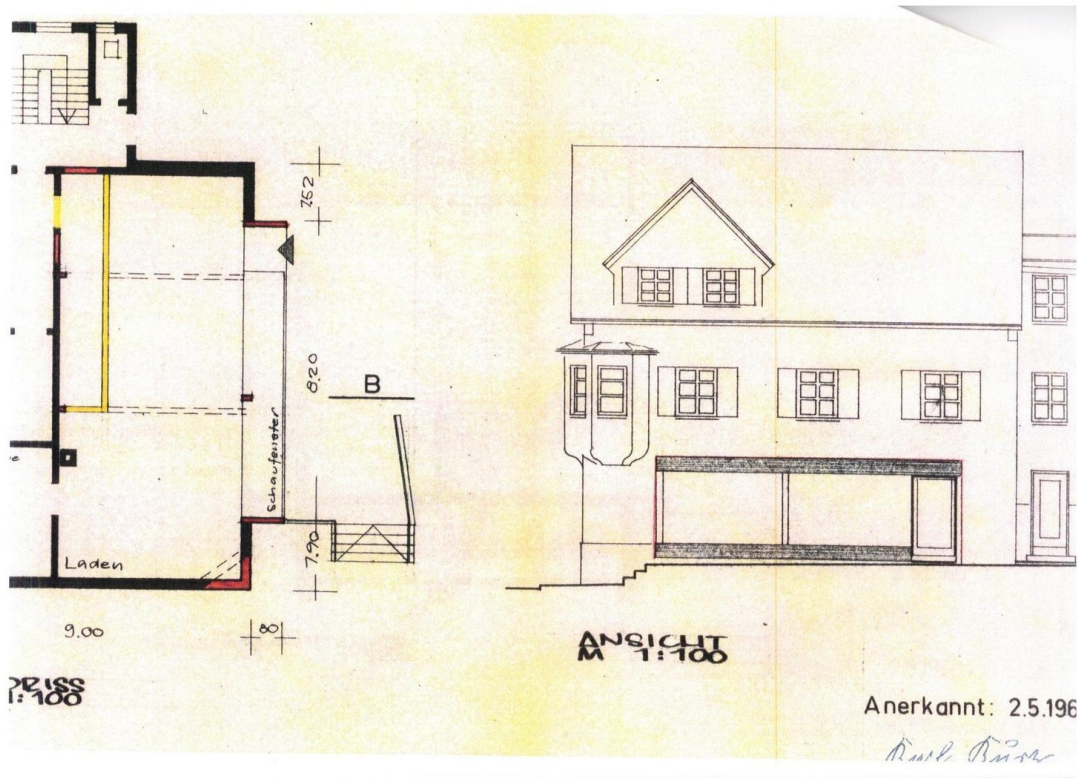


Dachterrasse

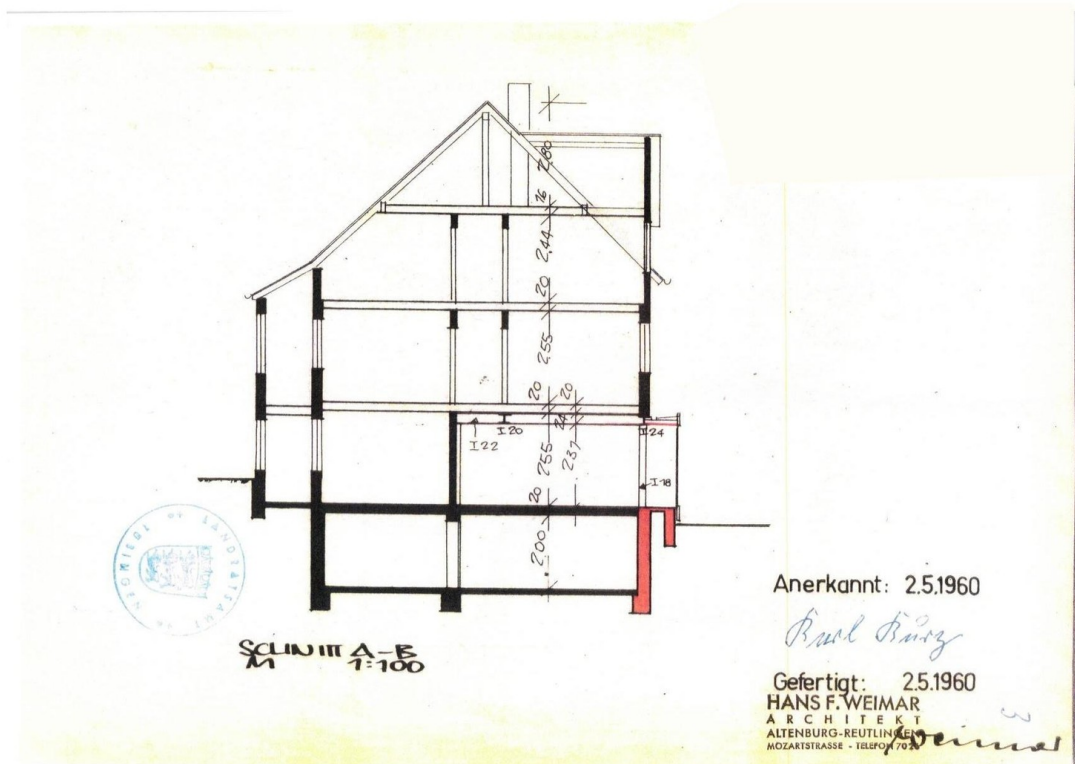


Dachterrasse

# Exposé - Grundrisse



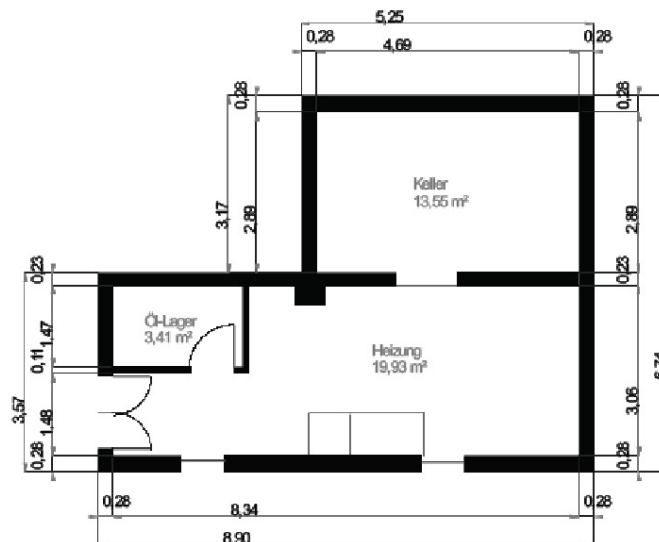
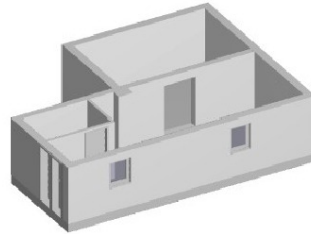
Ansicht Seite



Ansicht Front

# Exposé - Grundrisse

## Keller

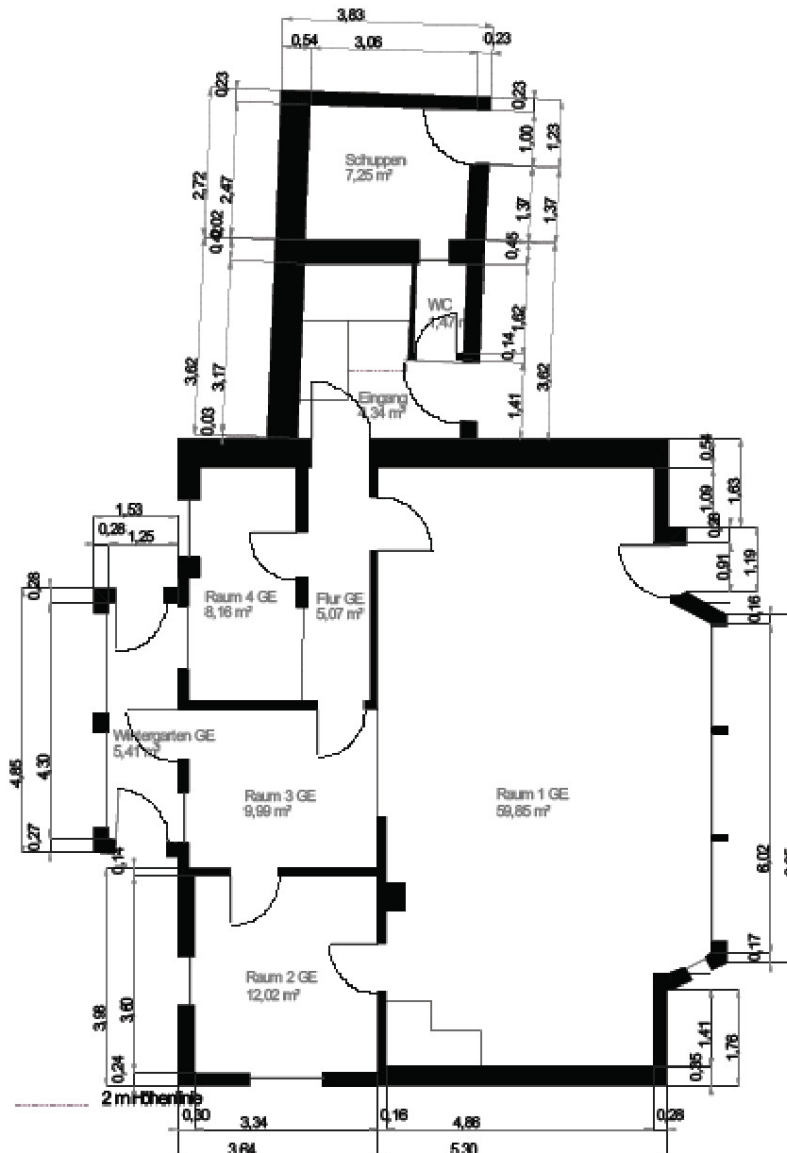
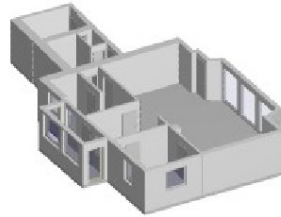


Aumaß erstellt am: 23.04.2026  
Aumaß erstellt durch: Christian Schmalz nach  
Unterschrift: *Christian Schmalz*



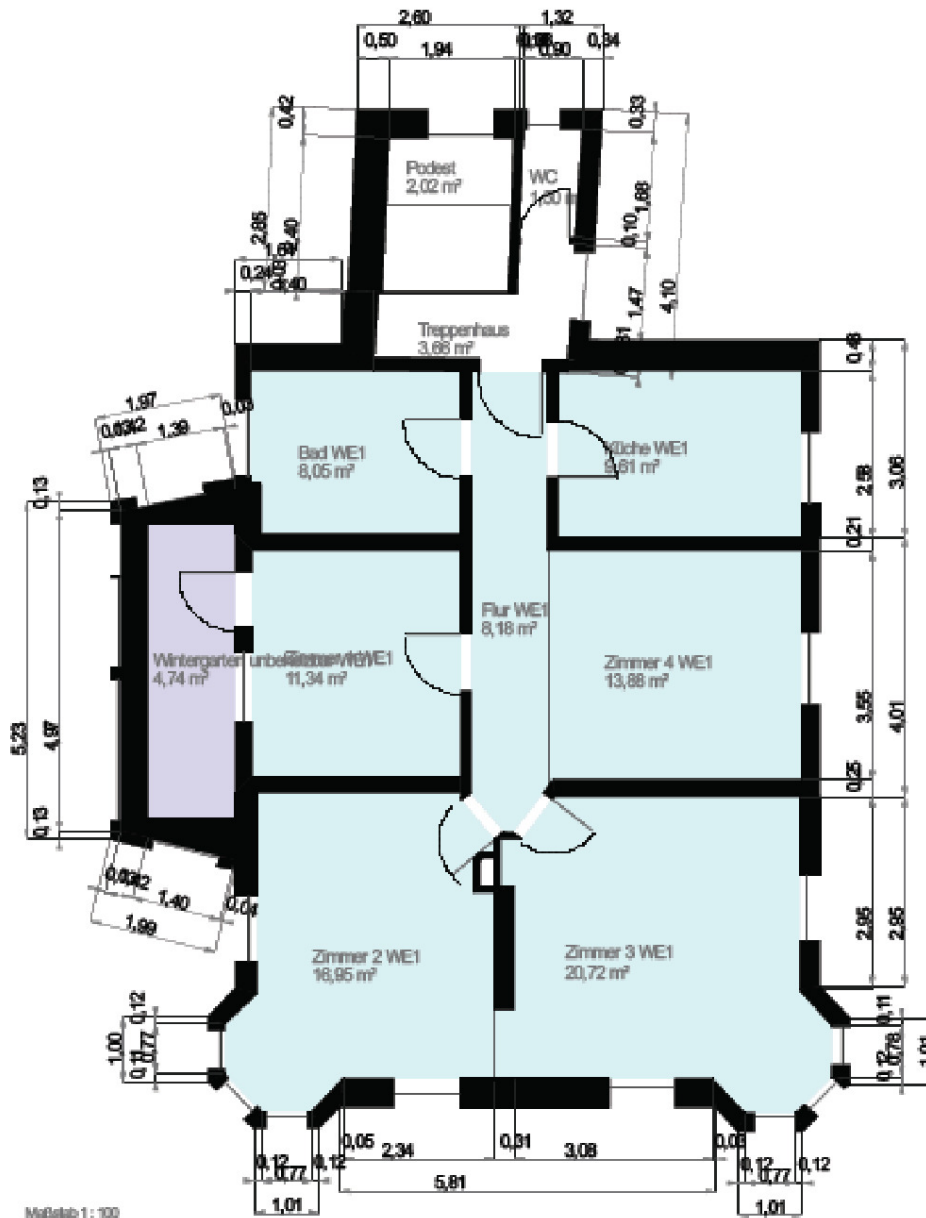
# Exposé - Grundrisse

EG



# Exposé - Grundrisse

## 1. St. Wohnung



# Exposé - Grundrisse

## 2.Stock

