

Ihre Berater Sandra Seibold + Stefan Riesmeier  
Telefon 0711 259924-25  
Telefax 0711 259924-20  
E-Mail [info@durchdewald-immobilien.de](mailto:info@durchdewald-immobilien.de)  
Homepage [www.durchdewald-immobilien.de](http://www.durchdewald-immobilien.de)

Objektnummer 2823\_Whg 6  
Titel Kernsanierte 3-Zi-Penthousewohnung in Aussichtslage von  
Plieningen  
Adresse Paracelsusstr. 39, 70599 Stuttgart  
Mietpreis 2.610 € zzgl. 230 € Nebenkosten



## Lage

Die zur Vermietung kommende Penthousewohnung befindet sich in Stuttgart-Plieningen, einer der gefragten Fildervororte von Stuttgart.

Die Uni Hohenheim, das Naturschutzgebiet und die Parkanlage Botanischer Garten liegen direkt in der Nachbarschaft. Kindergärten und diverse Schulen befinden sich in der Nähe und sind bequem erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Zum Flughafen sowie zur neuen Messe sind es weniger als 10 Autominuten. Kurze Wege sind es auch zu den Autobahnen A8 und A81 sowie zur Bundesstraße B27.

## Objektbeschreibung

Das exklusive Penthouse bildet das Highlight des Hauses und vereint modernen Wohnkomfort mit einem Höchstmaß an Privatsphäre. Herzstück der Wohnung ist der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, der durch seine Weite und Helligkeit ein besonderes Wohngefühl schafft.

Ein absolutes Highlight ist die beeindruckende Dachterrasse in Südausrichtung: Sie eröffnet einen weiten Blick über Plieningen und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien – ob bei sonnigen Tagen oder lauen Sommerabenden.

## Ausstattung

- Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung
- Hochwertige Einbauküche inkl. Einbaugeräten
- Moderner Vinylboden in den Wohnräumen und der Küche; Badezimmer mit Feinsteinzeug
- Duschbad mit bodengleicher Dusche; Waschtisch mit Unterbauschränken
- Viele bodentiefe Fenster für optimale Lichtverhältnisse
- Elektrische Jalousien
- 2 Markisen
- LAN-Verkabelung
- Keller
- Gemeinschaftliche Waschküche

## Sonstiges

Keine Haustiere.

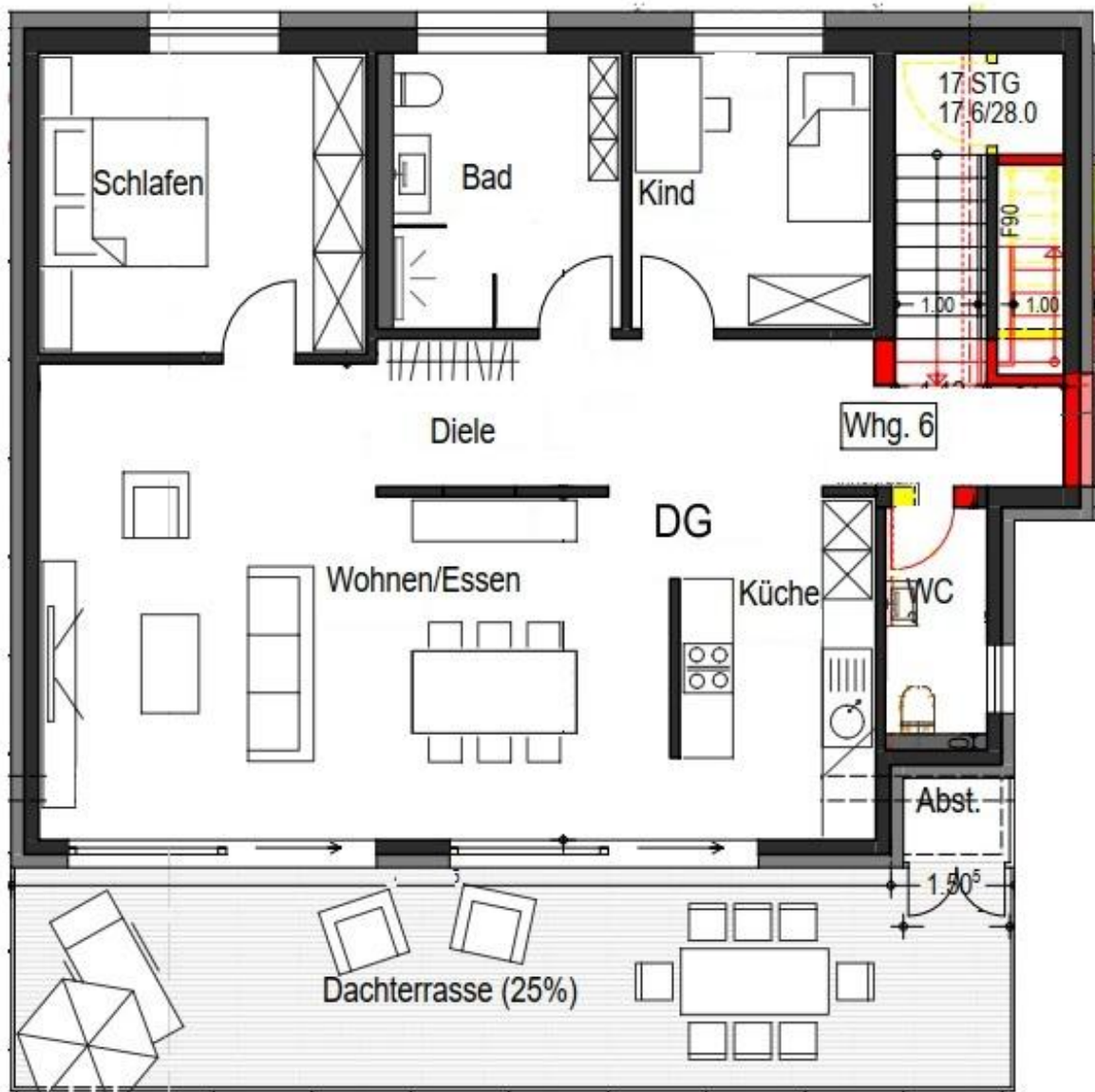
Erstbezug nach Kernsanierung

Staffelmiete alle zwei Jahre um 3%

## Objektdaten

Wohnungstyp	Etagenwohnungen
Etagenanzahl	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input checked="" type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
Wohnfläche	Ca. 116,06 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl	3
Schlafzimmer	2
Bad	1
Etage	Dachgeschoss
Heizung	<input checked="" type="checkbox"/> Wärmepumpe, Zentralheizung; Fußbodenheizung
Energieausweis	<input checked="" type="checkbox"/> Ja, Endenergiebedarf 21,7 kWh/(m <sup>2</sup> a); A+ <input type="checkbox"/> Nein
Küche	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
Bad	<input checked="" type="checkbox"/> Tageslichtbad <input type="checkbox"/> Gästeduschbad <input checked="" type="checkbox"/> Dusche <input checked="" type="checkbox"/> Toilette
Separates WC	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Freibereiche	<input type="checkbox"/> Balkon <input checked="" type="checkbox"/> Dachterrasse
Objektzustand	<input checked="" type="checkbox"/> Erstbezug <input checked="" type="checkbox"/> Vollständig renoviert
Baujahr	1929
Sanierung	2025/ 2026
Verfügbar ab	01.04.2026/ 15.04.2026
Kautions	2 Monatsmieten

Grundriss (nicht maßstabsgerecht)



## Impressionen











# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

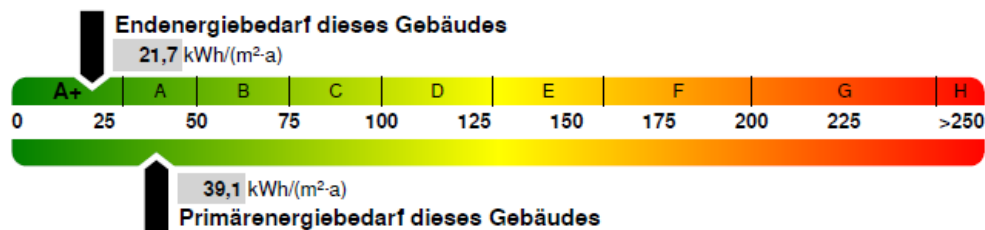
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2026-006185900

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 12,2 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 39,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 90,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert 0,31 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18599

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

21,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG:

- Hausübergabestation (Wärmnetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

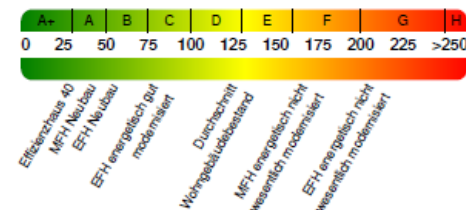
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung <sup>4</sup> :	Anteil EE <sup>5</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>5</sup> aller Anlagen <sup>6</sup> :
Summe <sup>7</sup> :			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>8</sup>:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>9</sup> :
Geothermie oder Umweltwärme	81%
Geothermie oder Umweltwärme	7%
Summe <sup>7</sup> :	88%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>2</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus <sup>4</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>5</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>6</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>7</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>8</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>9</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



**Sandra Seibold**  
Kauffrau der Grundstücks- und  
Wohnungswirtschaft  
Immobilienfachwirtin IHK



**Stefan Riesmeier**

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Sämtliche Angebote erfolgen auf Grundlage der nachfolgenden Geschäftsbedingungen. Sie werden durch den Empfänger anerkannt, sofern er von diesen Angeboten Gebrauch macht, so z.B. durch Annahme einer Offerte bzw. einer Mitteilung (schriftlich oder mündlich) über das betreffende Objekt/ Angebot.

1. Die Angebote erfolgen aufgrund der vom Verkäufer an Durchdewald Immobilien erteilten Auskünfte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird von Durchdewald Immobilien nicht übernommen.

Der Käufer bzw. der Mieter ist deshalb selbst verpflichtet, diese Angaben vor Vertragsabschluss selbst nochmal zu prüfen. Es kann ebenso keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das angebotene Objekt nicht anderweitig vermietet bzw. verkauft wird.

Schadensersatzansprüche gegen Durchdewald Immobilien sind ausgeschlossen, sofern sie nicht auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten beruhen. Die Verjährungsfrist für die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen beträgt ein Jahr und beginnt mit Entstehen des Anspruchs.

2. Die Angebote sind ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt und dürfen nicht ohne schriftliche Einwilligung von Durchdewald Immobilien an Dritte weitergegeben werden.

Verstößt der Angebotsempfänger hiergegen und schließt daraufhin der Dritte den vom Makler nachgewiesenen Vertrag, so schuldet der Angebotsempfänger die Provision, wie wenn er diesen Vertrag selbst geschlossen hätte.

3. Durchdewald Immobilien ist berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.

4. Unser Provisionsanspruch besteht und wird fällig, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung bzgl. des von uns benannten Objektes ein Vertrag geschlossen bzw. beurkundet worden ist. Eine Mitursächlichkeit unserer Tätigkeit ist ausreichend.

5. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages aufgrund der Nachweis- und/ oder Vermittlungstätigkeit von Durchdewald Immobilien wird die vereinbarte Provision berechnet.

6. Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäfts ein anderes zustande kommt (Kauf statt Miete oder umgekehrt, Erwerb in der Zwangsversteigerung statt Kauf, u.a.) sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Gebot abweicht. Das gleiche gilt, wenn mit dem Käufer bzw. dem Verkäufer oder dem Mieter bzw. Vermieter ein anderes Geschäft als das beabsichtigte zustande kommt.

7. Der Empfänger eines Angebots, dem das angebotene Verkaufs- oder Vermietungsobjekt bereits bekannt ist, ist verpflichtet, uns dies unverzüglich -spätestens innerhalb von drei Tagen mit Angabe der Informationsquelle schriftlich anzuzeigen. Unterlässt er diese Anzeige, ist er im Falle eines Vertragsabschlusses über das im Angebot nachgewiesene Objekt zur Zahlung der vereinbarten Provision verpflichtet.

8. Der Provisionsbetrag ist ohne Abzug innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungserteilung zur Zahlung fällig. Mehrere Auftraggeber haften für die vereinbarte Provision als Gesamtschuldner. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Provision oder eines Aufwendersatzes sind vom Auftraggeber Verzugszinsen in Höhe von i.H.v. 4% über dem jeweiligen Basiszinssatz zu zahlen. Dem Auftraggeber bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.

9. Wir sind berechtigt, beim Vertragsabschluss anwesend zu sein, ein Termin ist uns daher rechtzeitig mitzuteilen. Wir haben des Weiteren Anspruch auf Erteilung einer Kopie des Vertrages und aller sich darauf beziehenden Nebenabreden. Erfolgen Vertragsverhandlungen und/ oder der Vertragsabschluss ohne unsere Anwesenheit, so ist der Kunde verpflichtet, sowohl über den Vertragsstand als auch die Vertragskonditionen Auskunft zu erteilen.

10. Gerichtsstand für Vollkaufleute ist Stuttgart.

11. Sollte eine Bestimmung dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer Bestimmungen treten die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften.