



BERENBOLD IMMOBILIEN GMBH

# DAS PERFEKTE ZUHAUSE FÜR IHRE FAMILIE



**BEZUGSFERTIG**  
AB DEZ' 2023

**NEUBAU DOPPELHAUS**  
MIT CARPORT UND AUSSENSTELLPLATZ

AM SCHALANDER 8 + 10 | 88271 ZUSSDORF

**EXPOSE**

# zu | hause

Ein Ort, an dem das Leben beginnt, und die Liebe niemals endet. Träume und Erinnerungen werden geboren. Hier wird gelacht, geweint und verziehen. Es wartet stets ein Lächeln auf dich und Freunde sind immer Willkommen. Zuhause ist es einfach am schönsten.

## INHALT

PHILOSOPHIE . . . . .	4
ÜBER UNS . . . . .	6
LAGE & UMGEBUNG . . . . .	8
LAGEPLAN . . . . .	10
DAS HAUS . . . . .	12
GRUNDRISSE WEST . . . . .	16
ÜBERSICHT WEST . . . . .	22
GRUNDRISSE OST . . . . .	26
ÜBERSICHT OST . . . . .	32
GRUNDRISSE . . . . .	18
HIGHLIGHTS . . . . .	34
IHRE NOTIZEN . . . . .	35



**WIR SEHEN UNS GEMEINSAM ALS  
TEAM MIT UNSEREN BAUHERREN!  
WIR ENTWICKELN UND BAUEN  
GEMEINSAM DEN TRAUM VON DEN  
EIGENEN VIER WÄNDEN.**

Die Idee zur Gründung eines Immobilien-Unternehmens entstand darin, dass sich in Zussdorf für junge als auch ältere Menschen keine Möglichkeit bot, günstig an Wohnraum zu kommen. Viele alteingesessene Mitmenschen mussten sich eine altersgerechte Wohnung in den Nachbarorten oder Nachbargemeinden suchen, obwohl sie gerne in Zussdorf geblieben wären. Daraus entstand die Idee das Baugelände zu erschließen, planen und umzusetzen: **EIN DOPPELHAUS, EIN EINFAMILIENHAUS und 2 MEHRFAMILIENHÄUSER.**

Dabei hilft uns, dass wir bereits jahrelange Erfahrung mit unserem Bauunternehmen Otto Berenbold GmbH (seit 1895) im Bereich Hoch- und Tiefbau haben. Ebenfalls können wir auf geballte Fachkompetenz unserer Mitarbeiter zurückgreifen. Bei unseren ersten Projekten können wir uns auf eine vielfältige Baukultur freuen und haben durch das Architekturbüro Brauchle | Architektur + Design einen kompetenten Partner an unserer Seite.

Mit der **BERENBOLD IMMOBILIEN GMBH** stehen wir für ein Netzwerk von ausschließlich regional ansässigen Firmen mit jahrelanger Erfahrung – Handwerkern, mit denen wir in den vergangenen Jahren stets gute Erfahrungen gemacht haben. Mit guten Erfahrungen meinen wir, dass es in der jüngsten Vergangenheit immer mehr zu einer Herausforderung geworden ist, Termine einzuhalten und gute Qualität zu liefern.

**SPRECHEN SIE UNS AN - WIR FREUEN UNS AUF SIE!**



## DANIEL BERENBOLD

- 1987 geboren in 88250 Weingarten
- 2005 Abschluss Maurer Georg Reisch GmbH & Co. KG., Bad Saulgau
- 2014 Studium in Biberach (Projektmanagement, B. Sc.)
- Seit 04/2016 Prokurist Otto Berenbold GmbH - technische Leitung
- Seit 08/2021 Geschäftsführer Berenbold Immobilien GmbH
- Seit 12/2021 Geschäftsführer Otto Berenbold GmbH



## MARTIN BERENBOLD

- 1991 geboren in 88348 Bad Saulgau
- 2011 Abschluss Bankkaufmann Volksbank Altshausen eG
- 2016 Studium in Biberach (Betriebswirtschaft - Bau und Immobilien, B. Sc.)
- Seit 04/2016 Prokurist Otto Berenbold GmbH - kaufmännische Leitung
- Seit 08/2021 Geschäftsführer Berenbold Immobilien GmbH
- Seit 12/2021 Geschäftsführer Otto Berenbold GmbH

# UMGEBUNG

Zußdorf liegt in reizvoller Geschlossenheit inmitten von Obstbäumen und der weiten Flur des oberen Rotachtales im so genannten Zocklerland. Malerisch lehnt sich das Dorf an einen Höhenzug, der von Norden nach Süden verläuft. Dieser steigt von Zußdorf, das knapp 600 m ü. d. Meer liegt, über die Anhöhe Bergele zum 833 m hochgelegenen Höchsten.

Zußdorf hat mit seinen Ortsteilen Höhreute, Latten und Auhof insgesamt ca. 900 Einwohner. Durch die noch gut ausgeprägte Landwirtschaft und zahlreiche Handwerks- und Gewerbebetriebe hat der Ort eine recht gesunde wirtschaftliche Struktur. Ein Kaufhaus und ein Bioland-Hofladen gewährleisten nicht nur eine gute örtliche Nahversorgung, sondern ziehen auch Kundschaft aus dem weiteren Umland an. Die örtliche Gastronomie ist ein beliebtes Einkehr- und Ausflugsziel für Besucher aus nah und fern. Schöne Wander- und Radwege (z.B. im Rotachtal und zum Höchsten), die Lindenstraße mit dem romantischen Bruggenbach oder auch die Pfarrkirche St. Simon und Judas laden zum Verweilen ein. Gemeindliche und kirchliche Einrichtungen (Rathaus, Kindergarten, Kinderheim St. Johann) vervollständigen das Ortsbild.



(Quelle: Google maps)

# LAGE UND

Letztlich ist Zußdorf wegen seiner kulturellen Angebote und der Pflege örtlicher Traditionen innerhalb der Vereine und Gruppierungen, aber auch aufgrund eines breiten öffentlichen Veranstaltungsprogramms weit über die Region hinaus bekannt. Das 1994 eingeweihte Dorfgemeinschaftshaus „Schalander“ mit seinen schönen Räumlichkeiten ist dabei Treffpunkt für viele Veranstaltungen. Die Bevölkerung des Ortes und der Umgebung hat dieses Gebäude unter der Trägerschaft eines eigenen Fördervereins mit hohem Engagement erstellt. Eine stetige Weiterentwicklung erfährt Zußdorf durch eine behutsame Ausweisung von Neubaugebieten.

(Quelle: [www.gemeinde-wilhelmsdorf.de](http://www.gemeinde-wilhelmsdorf.de))

Das Doppelhaus befindet sich in zentraler Lage mitten im schönen Ortskern von Zussdorf und beeindruckt gleichzeitig mit einer idyllischen Umgebung im Grünen. Erste Einkaufsmöglichkeiten sind bereits fußläufig nach 150 m zu erreichen. Die Lage des Doppelhauses mit kurzer Entfernung nach Wilhelmsdorf zeichnet sich als lukratives Eigenheim aus - Grundschule und weiterführende Schulen sowie ärztliche Versorgung sind in unmittelbarer Nähe gegeben. Beide Haushälften besitzen einen Carport und einen Stellplatz im Freien. Die Gartenhälften sind barrierefrei zugänglich.



# LAGEPLAN BAUANTRAG



WIR SIND VOLLER TATENDRANG  
UND KÖNNEN ES KAUM  
ERWARTEN, LOSZULEGEN!

Der Lageplan vermittelt einen genaueren Einblick über die Ausrichtung der Doppelhaushälften auf dem Grundstück. Das Herzstück eines jeden Hauses, das Wohn- und Esszimmer sind nach Süden ausgerichtet und laden mit Ihren großzügigen Fensterfronten zum Verweilen ein.

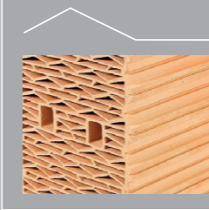
# PERSPEKTIVE EINGANG



UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION

Die Doppelhaushälften sind in der Aufteilung nahezu identisch. Massiv und solide in Ziegelbauweise erstellt, bestens gedämmt nach dem KfW-55 Standard mit einem familiengerechten Grundriss. Im Obergeschoss finden sich zwei separate Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer mit angrenzendem Ankleideraum sowie Badezimmer mit WC, Dusche, und Badewanne. Ein weiteres Gäste-WC befindet sich im Eingangsbereich im Erdgeschoss, ebenso wie eine schmale Abstellkammer (Putzraum).

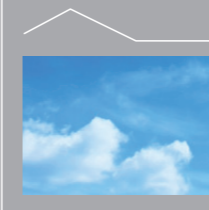
Der offene Wohn-/Essbereich besticht mit seinem hellen Fensterelementen und sorgt bei besonders voller Lichtdurchflutung für viele schöne Stunden. Über die Küche zugänglich erreicht man außerdem eine Speisekammer. Das Haus ist vollunterkellert und bietet somit ausreichend Platz für Hauswirtschaftsraum, Gemeinschaftsräume. Weitere Staumöglichkeiten gibt es im Dachgeschoss über eine Einschubtreppe im Obergeschoss.



Sämtliche Innen- und Außenwände werden aus natürlichen Ziegeln erbaut – eine monolithische Wandkonstruktion aus nachhaltig ökologischem Ton. Somit erhalten wir eine hoch atmungsaktive Gebäudehülle, die gleichzeitig hochdämmend und wärmespeichernd ist.



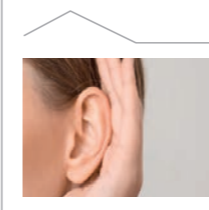
Reiner Kalkputz: Wie der Lehmputz besitzt reiner Kalkputz die Fähigkeit, das Klima in Innenräumen nachhaltig zu verbessern. Überschüssige Luftfeuchtigkeit wird aufgenommen, zwischengespeichert und später beim Lüften wohldosiert wieder abgegeben. Zudem ist Kalk alkalisch und wirkt antibakteriell.



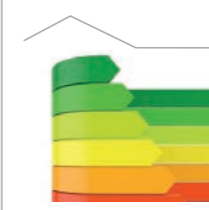
Durch die Kombination von Ziegel und Kalk haben wir ein natürlich atmungsaktives Lüftungskonzept, durch welches auf wartungsintensive mechanische Lüftungsanlagen verzichtet werden kann.



UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION



Hoher Schallschutz für Außen- und Innenwände durch die besondere Gebäudearchitektur und im Zusammenhang mit der Massivbauweise.



Neubau im KfW-55 Standard mit modernster Wärmepumpenanlage und vollflächiger Fussbodenheizung im Wohnbereich.



Beim Neubau kommen von Beginn der Planung bis hin zur Fertigstellung ausschliesslich renommierte und regional ansässige Fachfirmen, mit maximal 30 km Anfahrtsweg zum Einsatz.



# GRUNDRISS WEST

## KELLERGESCHOSS (UG)

<b>01</b>	FLUR . . . . .	4,13 m <sup>2</sup>
<b>02</b>	TECHNIK . . . . .	12,77 m <sup>2</sup>
<b>03</b>	KELLERRAUM . . . . .	16,47 m <sup>2</sup>
<b>04</b>	HOBBY . . . . .	24,68 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT KELLER . . . . .</b>		<b>58,05 m<sup>2</sup></b>



# GRUNDRISS WEST

## ERDGESCHOSS (EG)

01	WINDFANG . . . . .	7,70 m <sup>2</sup>
02	WC . . . . .	2,17 m <sup>2</sup>
03	PUTZRAUM. . . . .	1,84 m <sup>2</sup>
04	WOHNEN . . . . .	42,98 m <sup>2</sup>
05	VORRAT . . . . .	3,20 m <sup>2</sup>
06	CARPORT . . . . .	16,41 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT ERDGESCHOSS. . . . .</b>		<b>74,30 m<sup>2</sup></b>



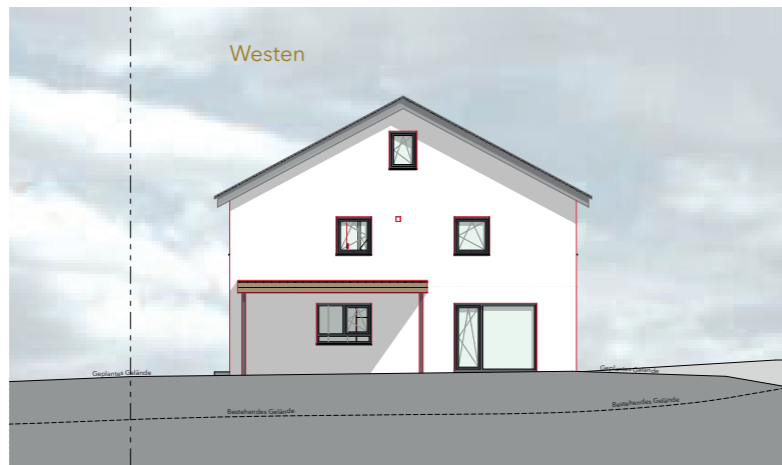
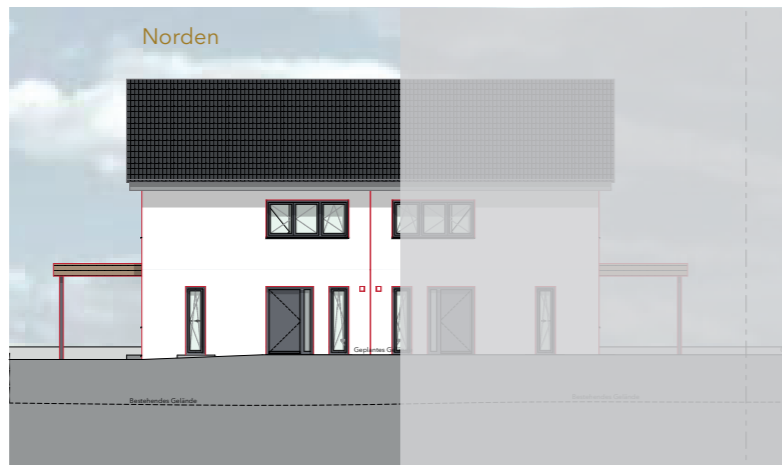
# GRUNDRISS WEST

## OBERGESCHOSS (OG)

01	DIELE . . . . .	2,99 m <sup>2</sup>
02	ELTERN . . . . .	11,26 m <sup>2</sup>
03	ANKLEIDE . . . . .	4,60 m <sup>2</sup>
04	BAD . . . . .	9,39 m <sup>2</sup>
05	ZIMMER 1 . . . . .	15,74 m <sup>2</sup>
06	ZIMMER 2 . . . . .	12,81 m <sup>2</sup>

**GESAMT OBERGESCHOSS. . . . . 56,79 m<sup>2</sup>**





**WOHNFLÄCHE GESAMT** 139,36 m<sup>2</sup>  
NEBENNUTZFLÄCHE 75 m<sup>2</sup>



**KAUFPREIS**  
INKL. CARPORT  
+ AUSSENSTELLPLATZ

**597.000,00 €**

# PERSPEKTIVE WOHNEN



UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION

# GRUNDRISS OST

## KELLERGESCHOSS (UG)

<b>01</b>	FLUR . . . . .	4,13 m <sup>2</sup>
<b>02</b>	TECHNIK . . . . .	12,77 m <sup>2</sup>
<b>03</b>	KELLERRAUM . . . . .	16,47 m <sup>2</sup>
<b>04</b>	HOBBY . . . . .	24,68 m <sup>2</sup>
	<b>GESAMT KELLER . . . . .</b>	<b>58,05 m<sup>2</sup></b>



# GRUNDRISS OST

## ERDGESCHOSS (EG)

01	WINDFANG . . . . .	7,70 m <sup>2</sup>
02	WC . . . . .	2,17 m <sup>2</sup>
03	PUTZRAUM. . . . .	1,84 m <sup>2</sup>
04	WOHNEN . . . . .	42,98 m <sup>2</sup>
05	VORRAT . . . . .	3,20 m <sup>2</sup>
06	CARPORT . . . . .	16,41 m <sup>2</sup>
	<b>GESAMT ERDGESCHOSS. . . . .</b>	<b>74,30 m<sup>2</sup></b>



# GRUNDRISS OST

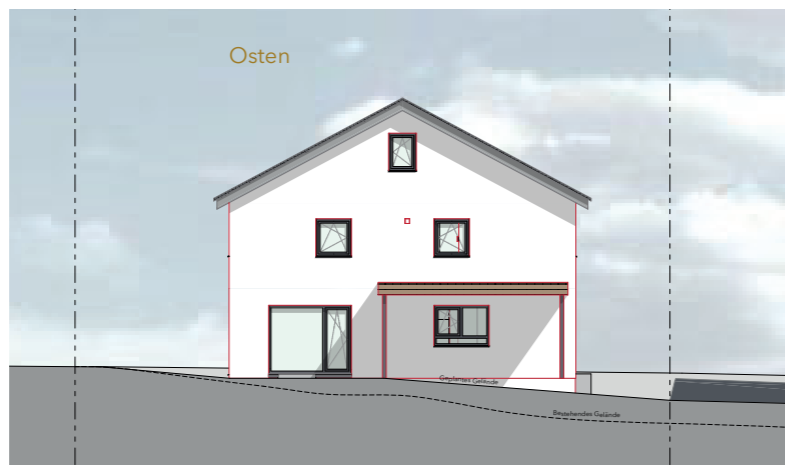
## OBERGESCHOSS (OG)

01	DIELE . . . . .	2,99 m <sup>2</sup>
02	ELTERN . . . . .	11,26 m <sup>2</sup>
03	ANKLEIDE . . . . .	4,60 m <sup>2</sup>
04	BAD . . . . .	9,39 m <sup>2</sup>
05	ZIMMER 1 . . . . .	15,74 m <sup>2</sup>
06	ZIMMER 2 . . . . .	12,81 m <sup>2</sup>

**GESAMT OBERGESCHOSS. . . . . 56,79 m<sup>2</sup>**







**WOHNFLÄCHE GESAMT** 139,36 m<sup>2</sup>  
NEBENNUTZFLÄCHE 75 m<sup>2</sup>



**KAUFPREIS**  
INKL. CARPORT  
+ AUSSENSTELLPLATZ

**597.000,00 €**



Die grafischen Darstellungen dienen dazu, Ihnen unser Projekt verständlich darzulegen. Diese Darstellungsform wird von gestalterischen Gesichtspunkten geprägt und erhebt deshalb keinen Anspruch auf absolute Detailtreue. Bitte entnehmen Sie die genauen Details und Maße den Architektenplänen und der Baubeschreibung. Die Möblierung in den Grundrissdarstellungen stellt lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar und ist nicht im Angebot enthalten. Darüber hinaus können die Darstellungen teilweise aufpreispflichtige Sonderwünsche enthalten. Die Größen der Terrassen, Balkone und Dachterrassen werden zur Hälfte zur Wohnfläche anteilig angerechnet. Flächenangaben sind Circa-Angaben, eine endgültige Maßermittlung ist erst nach Fertigstellung möglich.



Layout und Gestaltung: raumfuerkreatives.de

**BERENBOLD** IMMOBILIEN GMBH

Ravensburger Str. 16 | 88271 Zussdorf | **T** +49 (0) 152 04297486

**M** info@berenbold-immo.de | www.berenbold-immo.de

2023 | Alle Rechte vorbehalten