

23. Juli 2025

ImmoStimme Magazin

Über 1.500 Mietobjekte und
5.000 Kaufobjekte in der Region.

➔ immostimme.de



Hitze in der Wohnung

Diese Rechte haben
betroffene Mieter.

› Seite 2

Experten warnen

Diese Tücken haben
Teilverkäufe von Immobilien.

› Seite 4

Serie: Baugebiete

Das Stadtquartier Neckarbogen
wächst und wächst.

› Seiten 6/7



ANZEIGEN

NASSE WÄNDE? FEUCHTER KELLER?

Ihr Spezialist zur Sanierung von Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden

Feuchtigkeit ist ein häufig auftretendes Problem, das Eigenheimbesitzern Sorgen bereitet. Deshalb haben wir wirksame und geprüfte Systemlösungen für Ihren Keller, Wohnraum, Balkon oder auch Ihre Garage entwickelt. Vereinbaren Sie jetzt einen Analysetermin und profitieren Sie von über 30 Jahren Erfahrung und mehr als 120.000 erfolgreichen Sanierungen in der ISOTEC-Gruppe. Kompetente und ausgebildete Mitarbeiter machen auch Ihr Zuhause wieder behaglich und bewohnbar.

- ✓ TÜV-Rheinland geprüft
- ✓ 10 Jahre Gewährleistung
- ✓ Festpreis & Sauberkeit



Abdichtungen



Balkonsanierung



Schimmelbeseitigung

Abdichtungstechnik Dipl.-Ing. Tremel HN GmbH
Dieselstraße 10, 74172 Neckarsulm- Dahlenfeld
☎ 07139 - 93 75 486

www.isotec-tremel-hn.de

ISOTEC
IMMER BESSER.

RENOVIEREN UMBAUEN & AUSBAUEN ALLES AUS EINER HAND!



Neue Ausstellung
**LEBENS
RÄUME**
Jetzt Termin vereinbaren!

Von der Planung bis zur Fertigstellung mit nur einem Ansprechpartner:

Rund ums Haus

Lebensräume - Wohnen und Wohlfühlen

Salinenstraße 34 • 74177 Bad Friedrichshall • 07136 96879-0
info@ruh-gmbh.com • www.ruh-gmbh.com

klarmodul
ENERGIE

Photovoltaik-Anlagen
Stromspeicher
Wallboxen
Wärmepumpen

KlarModul GmbH
74670 Forchtenberg
07947-943933-0
info@klarmodul.de
www.klarmodul.de



Temperaturen von mehr als 30 Grad in Wohnungen sind in diesem Sommer keine Seltenheit. Welche Pflichten kommen deshalb auf die Vermieter zu?

Foto: Graphicroyalty

30 Grad in der Wohnung

RATGEBER Wie viel Hitze ist in Räumen erlaubt, wann liegt ein Mietmangel vor?

Von Christoph Jänsch

Wenn die Temperaturen auf dem Thermometer steigen, bleibt es nicht aus, dass sich auch die eigene Wohnung aufheizt. Ein Mietmangel ist das nicht automatisch – dafür muss es schon sehr warm werden.

Grundsätzlich sind Vermieter dazu verpflichtet, „für einen den Regeln der Technik entsprechenden sommerlichen Wärmeschutz zu sorgen“, teilt der Deutsche Mieterbund (DMB) mit. Nur so sei gewährleistet, dass die Wohnung vertragsgemäß genutzt werden kann. Wie der Vermieter den Wärmeschutz sicherstellt, bleibt aber ihm überlassen. Einen Anspruch auf bestimmte Maßnahmen haben Mieter laut

DMB nicht. Wird es in den Sommermonaten tatsächlich unerträglich heiß in der Wohnung, können Mieter unter Umständen eine Mietminderung durchsetzen.

Gerichtsurteil

In einem Fall, der vor dem Hamburger Amtsgericht (Az. 46 C 108/04) verhandelt wurde, sprachen die Richter klagenden Mietern eine 20-prozentige Mietminderung zu, nachdem sich deren Wohnung tagsüber auf um die 30 Grad Celsius erhitzte und die Temperatur auch nachts nicht unter 25 Grad Celsius sank. Das Gericht ging hier von einem unzureichenden Wärmeschutz aus.

In besonders dramatischen Fällen können Mieter sogar eine fristlose Kündigung aussprechen und Schadenersatzansprüche geltend machen. Diese

Rechte billigte der Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin (Az. 40/06) zumindest einer Frau zu, die eine Dachgeschosswohnung bewohnte, die sich an heißen Sommertagen auf bis zu 46 Grad Celsius erhitzte. Anhand mehrerer Messungen konnte die Frau nachweisen, dass die Temperaturen im Inneren um bis zu 19 Grad höher lagen als außen. Ihr waren in der Folge Wachskerzen geschmolzen und Pflanzen eingegangen, ihr Wellensittich starb vermeintlich an einem Hitzschlag.

Wichtig: Auf eigene Faust sollten Mieter keinen Wärmeschutz installieren, der das optische Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigen kann oder fest angebracht werden muss. Dazu benötigt es grundsätzlich die Zustimmung des Vermieters.

dpa

i Richtig Lüften bei Hitze: Tipps für heiße Sommertage

Schließen Sie möglichst Fenster und Türen tagsüber: So kommt warme Luft gar nicht erst in den Wohnraum. Lüften Sie erst, sobald die Temperatur draußen niedriger ist als drinnen: meist abends oder am frühen Morgen.

Ideal ist eine Nachtlüftung. Dann kann die gespeicherte Wärme mehrere Stunden aus dem Haus entweichen. Öffnen Sie die Fenster weit, um für Durchzug zu sor-

gen. In einer Wohnung oder im Haus mit mehreren Etagen gilt: Öffnen Sie die Fenster auf verschiedenen Etagen, um den Kamineffekt zur Lüftung zu nutzen.

Weiterer Tipp: Nutzen Sie zum Schutz vor Schimmel Einzellüftungsgeräte für gefährdete Keller- und Wohnräume, die die absolute Feuchte der Raum- und Außenluft abgleichen und die Raumluft entfeuchten können. red

Impressum

ImmoStimme Magazin

Sonderveröffentlichung der Heilbronner Stimme, Hohenloher Zeitung und Kraichgau Stimme

Redaktion: Alexander Schnell (verantw.), Andrea Eisenmann

Titelseite: HSt-Redaktionsgrafik

Anzeigen: Martin Küfner (verantw.)

Druck: Stimme Druck GmbH & Co. KG
Allee 2, 74072 Heilbronn

Zuerst an die Finanzen denken

BAUEN So viel darf die eigene Immobilie kosten – Neben dem Eigenkapital ist auch die Lebensplanung entscheidend

Von Sandra Markert

Die Lage ist perfekt, die Aufteilung der Zimmer passt und der Sanierungszustand scheint gut. Aber kann man sich das Einfamilienhaus mit 120 Quadratmetern für 450 000 Euro überhaupt leisten? Wie viel Eigenkapital ist nötig – oder geht es gar ohne? Und wie kann man die maximale Kreditsumme abstecken?

➤ Schritt 1: Frei verfügbares Einkommen ermitteln

Um die maximale Kredithöhe berechnen zu können, ist entscheidend zu wissen, welche monatlichen Kreditraten man sich leisten kann. „Als grobe Faustregel sollte man nicht mehr als 30 Prozent des monatlichen Nettoeinkommens für die Finanzierungsraten aufbringen“, sagt Ökonom Professor Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft.

Viele Banken legen den Wert aber auch etwas höher, bei 40 Prozent, an. Solche Faustregeln sind jedoch Durchschnittswerte.

Sie berücksichtigen die persönlichen Lebensumstände wie Kinderbetreuungskosten, Zahl der Autos oder individuelle Ausgaben nicht. Deshalb raten Verbraucherschützer zum genauen Blick auf die eigenen Konten. „Am einfachsten ist es, wenn man dazu die Vermögensstände im Jahresvergleich betrachtet und schaut, wie viel am Ende eines Jahres gespart wurde“, sagt Niels Nauhauser, Finanzexperte bei der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg.

Sind in dem betrachteten Jahr besondere Einnahmen (etwa eine Bonuszahlung vom Arbeitgeber) oder Ausgaben (etwa eine Hochzeit) angefallen, werden diese aus der Rechnung herausgenommen. Ist bereits absehbar, dass sich die Einkommenssituation in den kommenden Jahren voraussichtlich ändern wird, weil etwa Kindererziehungszeiten anstehen, wird dies ebenfalls berücksichtigt. „Wer derzeit zur Miete wohnt, kann jetzt noch die jährliche Kaltmiete zu diesem Betrag dazu zählen, denn diese fällt im Eigentum ja weg“, so Nauhauser. Nebenkosten für

Heizung oder Strom dagegen werden auch künftig weiter anfallen – und oft sogar höher sein als bislang, weil die Immobilie etwa größer ist oder die Familie noch wächst. Teilt man den so berechneten, künftigen Überschuss durch zwölf, erhält man die Summe, die man monatlich für die Tilgung eines Kredites einsetzen könnte.

➤ Schritt 2: Die Kreditsumme berechnen

Um auf die Kreditsumme zu kommen, die sich aus den Kreditraten ergibt, muss man die Bedingungen der Bank kennen, mit der man finanzieren möchte. „Sie setzt die Rahmenbedingungen durch das Zinsniveau und die Tilgungsanforderungen“, sagt Ulf Lassen, Professor für Immobilienfinanzierung an der Hochschule Biberach. In der Regel werden Immobilien über sogenannte Annuitäten darlehen finanziert.

Annuität bezeichnet eine regelmäßig jährlich fließende Zahlung, die sich aus Zins und Tilgung zusammensetzt. Da die Restschuld mit den Jahren sinkt, werden die (zunehmen-



Wie groß ist der Finanzierungsspielraum? Foto: IMAGO/Bihlmayer

de) Tilgungs- und die (abnehmende) Zinszahlung so errechnet, dass die regelmäßige Gesamtbelastung über die Jahre gleich bleibt, das heißt annuitätisch ist. Bei einem Zins von vier Prozent mit zehnjähriger Bindung und einer Mindesttilgungsvorgabe der Bank von anfänglich zwei Prozent jährlich ergibt sich beispielsweise eine Annuität von sechs Prozent.

Teilt man nun das jährlich frei verfügbare Einkommen (in diesem Beispiel gehen wir von 1500 Euro pro Monat aus, also 18 000 Euro pro Jahr) durch diese sechs Prozent (also 0,06), kommt man auf eine maximale Kreditsumme von 300 000 Euro.

➤ Schritt 3: Das Eigenkapital prüfen

Nun kostet ein Haus nicht nur den Betrag, der in der Anzeige steht – in diesem Fall also 450 000 Euro. Es kommen noch die sogenannten Erwerbsnebenkosten dazu für Grunderwerbsteuer, Notarkosten und gegebenenfalls den Makler. „Ganz grob betragen diese Kosten 10 bis 15 Prozent der Immobilienkosten“, sagt Niels Nauhauser. Sie hängen jedoch stark vom jeweiligen Bundesland ab. Es empfiehlt sich, diese Kosten aus dem Eigenkapital zu stemmen – und nicht aus der Kreditfinanzierung.

Weiteres Eigenkapital ist als Rücklage für anstehende Sanierungen wichtig. Wie hoch dieser Betrag ausfällt, hängt stark von Alter und Zustand der Immobilie ab. „Wenn man auch energetisch etwas machen muss, sollte man aber mit 1000 Euro pro Quadratmeter rechnen“, sagt Michael Voigtländer. Um hier einen realistischen Wert zu erhalten, empfiehlt er vor dem Kauf einer Immobilie noch mit Handwerkern zu sprechen.

dpa

ANZEIGEN

Wohnungen

Talheim: Charmante 2 Zi.-EG-Whg., ruhige Lage, Wfl. 44 m², schwelldarm, TG-Stellpl., EA:B, 105,00 kWh, EK:D, Gas, Bj. 1994, **160.000,-**
Brackenheim: 2 Zi.-EG-Whg., 2022 modernisiert, kl. Balkon, TL-Bad, Wfl. 58 m², EA:B, 300,70 kWh, EK:H, Gas, Bj. 1957, **175.000,-**
Brackenheim: 2 Zimmer-Whg. mit Balkon, Wfl. 57 m², Stellplatz, vermietet, EA:V, 104,20 kWh, EK:D, Öl, Bj. 1996, **179.000,-**
Heilbronn: 3 Zi.-Whg. in idyllischer Lage, Wfl. 75 m², Balkon, Aufzug, Garage, EBK, EA:V, 118,00 kWh, EK:D, Gas, Bj. 1966, **260.000,-**
Möckmühl: exkl. 4 Zi.-Penthouse-Whg. ruh. Lage, Wfl. 167 m², umlauf. Terr., hochw. Ausst., TL-Bad mit Doppeldusche, Kücheninsel, FBH, EA:B, 125,60 kWh, EK:D, Öl, Bj. 1981, **495.000,-**
Heilbronn: Stil & Luxus, traumhafte 4 Zi.-Whg. in zentraler Lage, Wfl. 142 m², 4.OG, Aufzug, hochw. Ausstattung, EBK, Kamin, Balkon, EA:B, 57,10 kWh, EK:B, Gas, Bj. 1950, **980.000,-**

Häuser

Pfaffenhofen: Wohnen in historischen Mauern, EFH, ehem. Ratssaal, teilw. mod., Wfl. 190 m², EA:B, 286,80 kWh, EK:H, Gas, Bj. 1880, **220.000,-**
Schöntal: DHH, ehemalige Scheune, zwei Bäder, Wfl. 134 m², Wfl. 146 m², FB-Hzg, EA: B, 41,80 kWh, EK A+, Strom, Bj. 2020, **280.000,-**
Massenbachhausen: RMH, ruhige Wohnlage, Wfl. 100 m² + ausgebautes Dachstudio, Grundst. 208 m², kl. Garten, Garage, BJ 77, EA: B, 180,90 kWh, EK: F, Öl, **335.000,-**
Adelsheim: EFH mit Flair, historische Gemäuer, denkmalgeschützt, idyll. Innenhof, BJ, 1665, 1999 entkernt u. mod. saniert, Wfl. 208 m², **380.000,-**
Eberstadt: DHH in ruhiger Lage, kl. Garten mit Terrasse, Balkon, Wfl. 112 m², Grdst. 251 m², EA:B, 174,49 kWh, EK: F, Öl, Bj. 1979, **395.000,-**
Wüstenrot: großzügiges EFH, Wfl. 150 m², baujahrtypisch, weitläufiges Grundstück mit 930 m², Terrasse, Balkon, Garge, EA:B, 296,53 kWh, EK:H, Öl, Bj. 1980, **459.000,-**

Mainhardt: Landidylle pur! Zweifamilienhaus mit Scheune, Lagerhalle, ehem. Backhaus uvm., Grdst. 7.185 m², Wfl. 255 m², EA:B, 176,62 kWh, EK: F, Öl, Bj. 1898, **520.000,-**
Lehrensteinsfeld: Charmante DHH, ruhige Lage Wfl. 164 m², Grd. 297 m², Terrasse, gr. Garage, EA:V, 100,90 kWh, EK:D, Öl, Bj. 1999, **592.000,-**
HN-Biberach: EFH mit Urlaubseeling, 199 m² Wfl., Grdst. 972 m² mit Pool, gr. Terrasse, EA:B, 159,50 kWh, EK: E, Gas, Bj. 1962, **635.000,-**
Gundelsheim: EFH in Randlage, traumh. Garten, Grdst. 913 m², Wfl. 187 m², Garage, FBH im EG, EA:B, 143,60 kWh, EK:E, Öl, Bj. 1978, **675.000,-**
Öhringen: ZFH mit Gewerbeeinheit im Zentrum, denkmalgeschützt, gut vermietet, jährl. Mieteinnahmen 54.400,- zzgl. NK, Bj. 1594, Wfl. 191 m², Grdst. 143 m², **1.100.000,-**

Gewerbe

Bad Friedrichshall: Bürofläche in zentraler Lage, Nfl. 97 m², Aufzug, EA:V, Strom 62,00 kWh, Wärme 106,00 kWh, Gas, Bj. 1978, **Nettomiete EUR 995,- zzgl. MwSt.**
Heilbronn: großzügige Bürofläche, 225 m² Nfl., 1. OG. 2 PKW-Stellplatz, EA:V, Strom 26,40 kWh, Wärme 101,50 kWh, Gas, Bj. 1994, **Nettomiete EUR 1.600,- zzgl. MwSt.**
Talheim: exklusives Bürogebäude, Grund 2.558 m², Terrasse, 10 Stellplätze, EA:V, Strom 33,40 kWh, Wärme 98,60 kWh, Gas, Bj. 1997, **Nettomiete EUR 3.950,- zzgl. MwSt.**
Brackenheim-Stockheim: Besonderes Wohn-/Geschäftsgebäude mit Büro-/Praxisräumen, Villen-Stil, mod. Ausstattung, Nfl. 525 m² Büro-/Praxisfl. ca. 376 m², Grdst. 1.098 m², klimatisiert, EA:V, Strom 19,90 kWh, Wärme 62,70 kWh, Flüssiggas, Bj. 1998, **649.000,-**

Kaufgesuche

Gesucht werden im Nahbereich der Stadt HN 3-, 4-Zi.- sowie Mehrzimmerwohnungen mit Balkon/Terrasse, PKW-Stellp., mit guter Verkehrsanbindung in die Stadt (PKW und/oder ÖPNV).

Seit 1980 Verkauf, Vermietung, Verrentung und Finanzierung mit Volls-service.

Wir sind nicht überall, aber dort, wo Sie uns brauchen.

Mehr als ein Makler.

Wollhausstraße 121
 74074 Heilbronn
 Telefon 07131 649110
 www.garant-immo.de

GARANT
 IMMOBILIEN

Die Tücken eines Teilverkaufs

Von Katja Fischer

Im Ruhestand haben viele Menschen große Pläne: Mit dem Wohnmobil durch Europa reisen. Eine große Schiffsreise machen, endlich die vielen, lang geplanten Städtereisen unternehmen oder auch das eigene Haus modernisieren. Oftmals reicht dafür das Geld nicht aus. Denn das steckt im Eigenheim, das die Familie über Jahrzehnte abgezahlt hat.

Eine mögliche Lösung, die sich Eigenheimbesitzern in solchen Fällen immer mal wieder bietet, ist der Teilverkauf. Verschiedene Finanzunternehmen bieten Haus- und Wohnungseigentümern eine Möglichkeit, unkompliziert Kapital aus ihrer Immobilie flüssig zu machen. „Sie bieten an, einen Teil der von ihnen bewohnten Immobilie zu kaufen und dafür schnell größere Geldbeträge zu zahlen“, sagt Thomas Mai, Finanzexperte bei der Verbraucherzentrale Bremen.

Verluste

Verkäufer können anschließend aber weiter in ihrer Immo-

RATGEBER Manche Eigenheimbesitzer, die im Alter zeitnah Geld benötigen, erwägen, ihre Immobilie teilweise zu liquidieren – Experten raten jedoch von diesem Schritt ab

bilie bleiben. Allerdings: „Vorteilhaft ist dieses Geschäft in erster Linie für die Käufer. Verkäufer machen hingegen wirtschaftliche Verluste und geraten sogar in Gefahr, ihre Immobilie am Ende vollständig zu verlieren und ausziehen zu müssen.“

Nutzungsentgelt oft hoch

„Mit dem Teilverkauf erscheint es plötzlich möglich, beides zu haben, ein eigenes Haus und viel Geld auf dem Konto“, sagt Rechtsanwältin Beate Heilmann, Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein (DAV). „Aber das hat seinen Preis.“

Die Konstruktion des Modells: Der Eigentümer verkauft einen Teil seiner Immobilie, aber höchstens 50 Prozent. Im Gegenzug bekommt er ein Nießbrauchsrecht und relativ viel Geld, über das er sofort verfügen kann. „Das klingt zunächst nach einer Win-win-Situation“, so Thomas Mai. „Doch die Tücken liegen im Detail.“

Denn der Verkäufer könne die Wohnung oder das Haus nicht einfach so weiter nutzen. Es fällt eine monatliche Nutzungsgebühr für den verkauften Teil an. „Dieses Nutzungsentgelt ist nicht ohne. Es beträgt nach unseren Recherchen zwischen viereinhalb bis über sechs Prozent des Wertes des verkauften Teils pro Jahr“, sagt Dirk Eilinghoff, Immobilien- und Zinsexperte beim Geldratgeber „Finanztip“. „Bei einem Nutzungsentgelt von fünf Prozent werden für eine Auszah-

lung von 200 000 Euro monatlich 833 Euro fällig.“ Das sollten Teilverkäufer unbedingt bei ihrer Kalkulation berücksichtigen. Dazu kommen Ausgaben für die Instandhaltung und die Grundsteuer, die der Verkäufer allein tragen muss.

Rückkäufe

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass der Eigentümer den an die Firma verkauften Anteil später zurückkauft. Auch Erben können das tun. „Aber das wird teuer“, warnt Thomas Mai. Denn der Anbieter wird mindestens den ausgezahlten Teilkaufris plus Kaufnebenkosten einfordern. Und er wird einen Aufpreis für eine Wertsteigerung verlangen. Es gibt sogar Verträge, in denen sich die Finanzfirmen gegen einen Wertverlust der Immobilie absichern. Wird diese später komplett verkauft, bekommt der Anbieter sein investiertes Geld sowie einen Zuschlag von zum Beispiel 17 Prozent als „Minimumanteil“ zurück.

Intransparenz

Die Verbraucherzentralen kritisieren das. Sie bemängeln generell die Intransparenz vieler Verträge und fehlende Informationen. „Die Verträge sind sehr komplex, die Verbraucher bekommen nur schwer einen Überblick über die Gesamtkosten“, so Thomas Mai. „Und Alternativen zum Teilverkauf werden auch nicht benannt.“ Ohne vorherige unab-

hängige Beratung sollte man so einen Vertrag nicht unterschreiben.

Unsichere Situation

Vielen Verkäufern ist zum Beispiel nicht klar, wie schnell sie ihre Immobilie vollständig verlieren könnten. „Kann zum Beispiel die Nutzungsgebühr nicht gezahlt werden, droht der Verkauf des Hauses“, so Verbraucherschützer Mai. Auch eine Insolvenz des Käufers könne zum Verkauf oder zur Zwangsversteigerung der Immobilie führen. „Jeder Gläubiger darf vollstrecken“, stellt Rechtsanwältin Beate Heilmann klar. Für Betroffene sei das eine sehr unsichere Situation.

Wertermittlung

Problematisch ist auch die Wertermittlung der Immobilie. „Dafür wird von einem Sachverständigen, den der Käufer benennt, der aktuelle Verkehrswert bestimmt“, erklärt Dirk Eilinghoff. „Der Verkäufer kann zwar auch selbst einen Gutachter vorschlagen, aber letztlich entscheidet das Finanzunternehmen, wer beauftragt wird.“ Der angesetzte Verkehrswert könne erheblich vom Verkaufswert abweichen, also dem Wert, den der Eigentümer bei einem vollständigen Verkauf auf dem Markt erzielen würde. „Um einen realistischen Verkaufswert zu ermitteln, können Eigentümer im Vorfeld Kaufangebote für die Immobilie einholen“, rät er.

Foto: Benjamin Nolte/dpa

ANZEIGEN



INGENIEURBÜRO SCHORNDORFER.

IMMOBILIEN | WERTGUTACHTEN | SACHVERSTÄNDIGE

Ihr Ansprechpartner rund um die Immobilie:

- Wertgutachten
- Sachverständige
- Zertifizierter Maklerservice

Dipl.-Ing.
Frederic Schorndorfer

www.ib-schorndorfer.de 07131 748 30 98







HERZ UND SACHVERSTAND FÜR IMMOBILIEN

Aktuelle Immobilien

in Heilbronn und Umgebung



HÄUSER

Eppingen-Richen

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in sonniger Hanglage

Objekt 16852

- » 7 Zimmer
- » Ca. 132 m² Wohnfläche und 659 m² Grundstück
- » Kaminofen, 2 Bäder
- » Baujahr 1984, gepflegt
- » Sofort verfügbar
- » EBA¹: 191 kWh/(m²a), Eff. Klasse F, Öl



Neudenau-Reichertshausen

Für Kapitalanleger!

Gepflegtes Dreifamilienhaus in ruhiger Lage

Objekt 17062

- » 10 Zimmer
- » Ca. 285 m² Wohnfläche und 550 m² Grundstück
- » 2 Stellplätze
- » Baujahr 1976, Topzustand
- » EBA¹: 210,5 kWh/(m²a), Eff. Klasse G, Öl

Brackenheim

Tolle Doppelhaushälfte in gefragter Lage

Objekt 16986

- » 4 Zimmer
- » Ca. 120 m² Wohnfläche und 237 m² Grundstück
- » Bühne mit Ausbaupotenzial
- » Baujahr 1966, letzte Modernisierung 2016, gepflegt
- » Sofort verfügbar
- » EBA¹: 258,9 kWh/(m²a), Eff. Klasse H, Öl

Talheim

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objekt 17179

- » 5,5 Zimmer
- » Ca. 216 m² Wohnfläche und 594 m² Grundstück
- » Kaminofen, 2 Bäder, Blockheizkraftwerk
- » 1 Doppelgarage, 1 Stellplatz
- » Baujahr 1975, gepflegt
- » Frei nach Absprache
- » EBA¹: 237,8 kWh/(m²a), Eff. Klasse G, Elektroenergie

Heilbronn-Klingenberg

Die Gelegenheit! Haus mit tollem Garten

Objekt 16726

- » 4 Zimmer
- » Ca. 114 m² Wohnfläche und 547 m² Grundstück
- » Einbauküche, Tageslichtbad, Wintergarten
- » 1 Doppelgarage, 2 Stellplätze
- » Baujahr 1927, gepflegt
- » Sofort verfügbar
- » EBA¹: 242,1 kWh/(m²a), Eff. Klasse G, Öl, Elektroenergie

Lauffen

Mehrgenerationenhaus oder Vermietung! Vielseitig nutzbar!

Objekt 17185

- » 7 Zimmer
- » Ca. 130 m² Wohnfläche und 463 m² Grundstück
- » Einbauküche, 2 Bäder, Garten
- » 1 Garage
- » Baujahr 1958, letzte Modernisierung 2000, gepflegt
- » Sofort verfügbar
- » EBA¹: 257,4 kWh/(m²a), Eff. Klasse H, Öl

Eppingen-Richen

Stilvolles Zweifamilienhaus in exklusiver Feldrandlage

Objekt 16626

- » 7 Zimmer
- » Ca. 241 m² Wohnfläche und 786 m² Grundstück
- » Wäscheabwurf, Gartenhaus, E-Ladestation
- » 1 Doppelgarage
- » Baujahr 1991, letzte Modernisierung 2018, gepflegt
- » Frei ab 09/25
- » EVA²: 60,6 kWh/(m²a), Eff. Klasse B, Öl, Holz



Heilbronn Ost

Uneinsehbares Anwesen in bester Aussichtslage

Objekt 16130

- » 9 Zimmer
- » Ca. 178 m² Wohnfläche und 898 m² Grundstück
- » Kaminzimmer, Gartenteich, Solaranlage
- » Carport für zwei Fahrzeuge
- » Baujahr 1970, gepflegt
- » Sofort verfügbar
- » EBA¹: 146,1 kWh/(m²a), Eff. Klasse D, Öl

Neckarsulm

Gemütliches Einfamilienhaus mit großem Garten

Objekt 17096

- » 4 Zimmer
- » Ca. 93 m² Wohnfläche und 657 m² Grundstück
- » Einbauküche, großer Garten, große Werkstatt, Glasfaser
- » 1 Garage, 2 Stellplätze
- » Baujahr 1935, letzte Modernisierung 2019
- » Frei ab 03/26
- » EBA¹: 249,8 kWh/(m²a), Eff. Klasse G, Gas

Obersulm-Willsbach

Großzügiges Haus für die ganze Familie

Objekt 16601

- » 6 Zimmer
- » Ca. 199 m² Wohnfläche und 535 m² Grundstück
- » Einbauschränke im EG, 2 Bäder
- » 1 Garage, 2 Stellplätze
- » Baujahr 1974, gepflegt
- » Sofort verfügbar
- » EBA¹: 257,20 kWh/(m²a), Eff. Klasse H, Öl

WOHNUNGEN

Heilbronn-Frankenbach

Moderne Wohnung mit Tageslichtbad und Balkon

Objekt 17196

- » 3 Zimmer, 2. Obergeschoss, Personenaufzug
- » Ca. 84 m² Wohnfläche
- » Einbauküche, Reinigungsservice, Fahrradabstellplatz
- » 1 Stellplatz
- » Baujahr 1971, modernisiert 2023
- » Frei ab 12/25
- » EVA²: 170,3 kWh/(m²a), Eff. Klasse F, Öl, Pellets

GRUNDSTÜCKE

Heilbronn Ost

Einmalige Baugelegenheit in absoluter Toplage

Objekt 16551

- » 1.097 m² Grundstück
- » Reines Wohngebiet, voll erschlossen
- » kurzfristig bebaubar

Wir sind Ihre Spezialisten und freuen uns auf Ihren Anruf: 0800 5555 220



Hier geht's zu unserem Gesamtangebot!

Wir haben über 100 Immobilienobjekte im Verkauf – Finden Sie hier Ihr neues Zuhause!

¹Energie-Bedarfsausweis ²Energie-Verbrauchsausweis



Kreissparkasse
Heilbronn

www.ksk-hn.de/immobilie-finden

ANZEIGEN

Zeichen setzen! Träume realisieren!



Wir konzipieren Ihr Traumhaus so, wie wir es selbst für uns auch tun würden. Mit dem Gefühl für jedes einzelne Detail, mit dem Gespür für Trends, mit dem Einfühlungsvermögen in Ihre Vorstellungen und Wünsche.

- Individuelle Architektur
- Nach Ihren persönlichen Vorstellungen
- Im vorgegebenen Finanzrahmen
- Schlüsselfertig zum Festpreis
- Auch auf Ihrem Grundstück
- Allergikergerechtes Bauen möglich
- Energieeffiziente Bauweise: auch als 0-Energie, Plus-Energie- oder energieautarkes Haus möglich
- Sonnenhäuser: unabhängig sein, Wärme genießen.

KHB WOHNBAU
Binswanger Str. 63 · 74076 HN
Tel. (0 71 31) 1 55 45-0
info@khb-wohnbau.de
www.khb-wohnbau.de

»Wohnen in ruhiger Zentrumslage!«
Ilfeld Große Hasengasse 7
Großzügige und lichtdurchflutete Raumgestaltung
VERKAUFSSTART

8-Familien-Wohnhaus
2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit Sonnenterrassen / Sonnenbalkonen
2-Zimmer-Penthousewohnung mit Dachterrasse
3-Zimmer-Penthousewohnung mit Dachterrasse

- Nahwärme
- PV-Anlage
- E-Mobilität (Wallbox)
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Badmöbel
- bodenebene Dusche
- Aufzug

5% *degressive AfA nutzen und Steuern sparen!*

Georg Schmetzer
www.schmetzer.de
74613 Ohringen · Haller Straße 35
Tel. 07941/61062 · Fax 61065

»Attraktives Wohnen in Bestlage!«
Offenau Austraße 6
Großzügige und lichtdurchflutete Raumgestaltung
VERKAUFSSTART

6-Familien-Wohnhaus
2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit Sonnenterrassen und Sonnenbalkonen

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- PV-Anlage + Batteriespeicher
- E-Mobilität (Wallbox)
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Badmöbel
- bodenebene Dusche
- Aufzug
- Bikeport

5% *degressive AfA nutzen und Steuern sparen!*

Georg Schmetzer
www.schmetzer.de
74613 Ohringen · Haller Straße 35
Tel. 07941/61062 · Fax 61065



Seit Ende der Bundesgartenschau 2019 werden zahlreiche Bauprojekte auf den ehemaligen Ausstellungsflächen realisiert. Foto: Andrea Eisenmann

Von unserer Redakteurin
Andrea Eisenmann

Die Visitenkarte der Stadt

SERIE Baugebiete in Heilbronn: In dem prämierten Quartier Neckarbogen werden in den kommenden Jahren rund 3500 Menschen ein Zuhause finden

Die fast rhythmischen Hammerschläge sind bereits aus der Ferne zu hören. Bauarbeiter rufen sich in einem Mix unterschiedlicher Sprachen kurze Anweisungen zu. Ein gelber Baukran dreht sich langsam, während an seinem Haken ein kleiner Anhänger in der Luft baumelt. Es geht sichtbar voran auf den Baustellen im Neckarbogen – dem aktuell wohl bekanntesten Stadtquartier Heilbronn, in dem bis Ende dieses Jahrzehnts rund 3500 Bewohner leben und etwa 1000 Personen arbeiten werden.

Das Projekt

Wenn vom Neckarbogen die Rede ist, werden schnell Superlative bemüht: Vom „Stadtteil der Zukunft im Herzen Heilbronn“ wird gesprochen, von einem „Musterbeispiel für klimafreundliches Bauen im städtischen Umfeld“ geschwärmt. Es wird auf vielfach prämierte Häuser und deren innovative Architektur verwiesen. Das Quartier, dessen erste Gebäude pünktlich zur Bundesgartenschau im Jahr 2019 fertiggestellt werden konnten, ist längst zur städtebaulichen Visitenkarte der Käthchenstadt geworden, mit der man auch bundesweit für Aufsehen sorgte.

In Sachen Qualität und Nachhaltigkeit hat die Stadt

die Messlatte bewusst hochgelegt. Eine der Vorgaben lautet: Ein „autoarmes“ Quartier soll realisiert werden, bei dem 70 Prozent aller Wege zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit Bus und Bahn zurückgelegt werden können. Öffentliche Flächen sind deshalb weitgehend Fußgängern und Radfahrern vorbehalten.

Stand der Arbeiten

2022 wurde im Neckarbogen mit dem zweiten Bauabschnitt begonnen, der aktuell noch läuft. Dieser umfasst das Gebiet zwischen Floßhafen und Paula-Fuchs-Allee. „Die ersten Gebäude in Baufeld K sind fertiggestellt und bezogen“, berichtet Robin Hajek aus dem Projektteam „Neckarbogen“ beim Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung. Hier leben seit Weihnachten 2024 die ersten Bewohner in ihrem neuen Zuhause. „Die Fertigstellung weiterer Gebäude im Baufeld K wird im Lauf des Jahres folgen“, kündigt Hajek an. In Baufeld L und M sollen die ersten Immobilien bis Jahresende bezugsfertig sein.

Nachrückverfahren

Auch den dritten Bauabschnitt zwischen Karlssee und dem nördlichen Floßhafen haben die Verantwortlichen bereits im Blick. Im Mai 2024 gab der Gemeinderat sieben Investoren grünes Licht für die Planung weiterer Gebäude. Ein Entwurf wurde zwischenzeitlich zurückgezogen, so dass derzeit ein Nachrückverfahren läuft, an

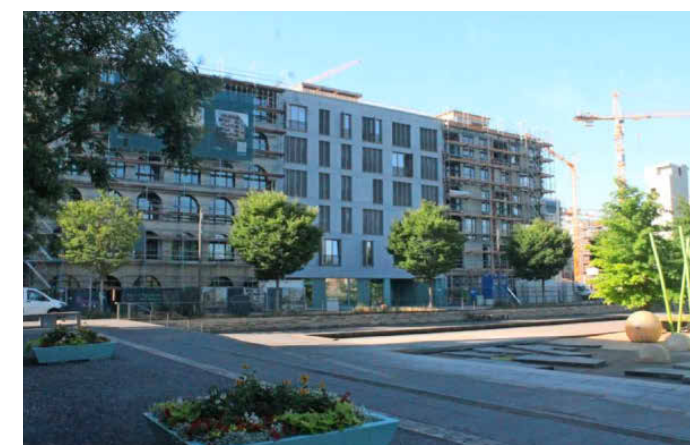
dessen Ende dem Gemeinderat ein anderes Objekt vorgeschlagen wird.

Rund 20 bis 25 Prozent der geplanten Wohnungen sollen im dritten Bauabschnitt als geförderter Wohnraum entstehen.

In einigen Erdgeschossflächen sind gewerbliche oder gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen. Der dominierende Baustoff wird Holz sein, auf vielen Dächern sind PV-Anlagen geplant. Drei weitere

Grundstücke wurden in einem separaten Verfahren vergeben – diese sind für studentisches Wohnen vorgesehen. Die Bagger für die ersten Gebäude im Abschnitt West werden Anfang 2026 anrollen.

Visualisierung unten: Eines der künftigen Gebäude im Bauabschnitt West wurde von müller.architekten in Heilbronn entworfen. Investor ist die HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH. Bild rechts: Gerüste und Kräne prägen aktuell das Bild. Foto: A. Eisenmann



Auf einen Blick: Daten und Fakten zum Stadtquartier Neckarbogen

Standort:

Zwischen Altnekar, Hafenstraße und Hauptbahnhof, innenstadtnah gelegen

Baubeginn:

2019

Grundstücksfläche:

25 Hektar

Projektierte Größe:

Wohnraum für 3500 Menschen

Stand:

Nach dem Baustart für den zweiten Projektabschnitt (Baufelder K, L und M) 2022 erfolgte die Fertigstellung der Josef-Schwarz-Schule (Inbetriebnahme zum

Schuljahr 2024/2025) und der Quartiersgarage Neckarbogen als zentrale Bausteine (Einweihung Mai 2024). Zudem wurden weitere Infrastrukturmaßnahmen wie die Buga-Brücke und die Wegeverbindung ins Stadtquartier mit dem Neubau der Erich-Mendelsohn-Straße und dem Zaha-Hadid-Platz umgesetzt. Im Mai 2025 beschloss der Gemeinderat die Entwicklung der Baufelder P und R. In den nächsten Monaten soll die Ausschreibung weiterer Flächen erfolgen.

Geplante Fertigstellung:

Voraussichtlich 2030. ae

ANZEIGEN



NEUBAU - KOMFORTABEL UND BARRIEREFREI BAD FRIEDRICHSHALL-KOCHENDORF

KfW-Effizienzhaus 55 EE, hochwertige Ausstattung, ca. 61 m² Wfl., 2-Zimmer, EG, Aufzug, Fußbodenheizung, bodentiefe Verglasung, Design-Vinyl-Bodenbeläge, Abstellraum, Luft/Wasser Wärmepumpe in Kombination mit Gas-Brennwerttechnik, Tiefgaragenstellplatz, Baufertig Mitte 2026.

Endenergiebed.: 26,5 kWh/(m²a), Elektro, Bj. Wärmeerz.: 2025, Energieeffizienzkl.: A+.

KAUFPREIS: € 390.000,--

ERSTBEZUG - GROSSZÜGIG GESCHNITTE WOHNUNG HEILBRONN-OST

Bj. ca. 2025, ca. 122 m² Wfl., 4-Zimmer, 1. OG, hochwertige Ausstattung, Einbauküche, Balkon, Parkett- u. Fliesenböden, Abstellraum, Kellerraum, Luft/Wasser Wärmepumpe, frei ab 01.08.2025.

Endenergiebed.: 18 kWh/(m²a), Luft/Wasser Wärmepumpe, Bj. Wärmeerz.: 2025, Energieeffizienzkl.: A+.

MIETE: € 2.050,--

FAMILIEN AUFGEPASST! IHR NEUES REIHENECKHAUS HEILBRONN-FRANKENBACH

Bj. ca. 1982, ca. 108 m² Wfl., 4-Zimmer, Grdst. ca. 276 m², Terrasse u. Balkon, Einbauküche, Gäste-WC, Gas-ZH, 2 Außenstellplätze, sofort frei.

Endenergiebed.: 216,8 kWh/(m²a), Gas, Energieeffizienzkl.: G.

KAUFPREIS: € 395.000,--

Ihre Ansprechpartner:

Alexander Walter, Cornelia La Rocca, Fabian Kegreiß
☎ 07131 634 1500 ✉ immo-hn@vrbank-hsh.de

**VR Bank Heilbronn
Schwäbisch Hall eG**
[IMMOBILIEN] die Bank der Regionen



Der Neckarbogen ist seit dem Schuljahr 2024/25 Standort für die bilingual ausgerichtete Josef-Schwarz-Schule. Foto: Christiana Kunz

Grund- stücke



Online-ID

aus einer der
Anzeigen auf
immostimme.de
eingeben und
weitere Infos zur
Immobilie erhalten.

Heilbronn



Objekt Grundstück
VKP 10.943 m²
2.950.000 €

Josef Christof Immobilien
Telefon 07131 1330174
Online-ID 10227813

Haus kaufen



QR-Code scannen
und Online-ID auf
immostimme.de
eingeben.

Mainhardt



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 253 m² / 608 m²
VKP 269.000 €

Energiekennwerte
Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 169,40 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1967
Effizienzklasse F

G. Schmetzer Immobilien
Telefon 0794161062
Online-ID 10249118

Neckarsulm



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 181 m² / 388 m²
VKP 725.000 €

Energiekennwerte
Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 79,6 kWh/m²a
Baujahr 2011
Effizienzklasse B

BS Immobilien
Telefon 07131 7975880
Online-ID 9992239

Cleebronn



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 120 m² / 171 m²
VKP 449.500 €

Energiekennwerte
Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 170,63 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1998
Effizienzklasse F

Lars Janssen Immobilien
Telefon +49 7135 9579210
Online-ID 10225910

Neudena



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 105 m² / 525 m²
VKP 398.000 €

Energiekennwerte
Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 73,8 kWh/m²a
Energieträger Gas
Effizienzklasse B

FALC Immobilien Heilbronn
Telefon +49 7131 7971680
Online-ID 10253530

Pfedelbach-Buchhorn



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 100 m² / 838 m²
VKP 297.000 €

Energiekennwerte
Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 164,00 kWh/m²a
Energieträger Öl
Effizienzklasse F

Schürer & Fleischer
Telefon 07252 - 969900
Online-ID 10254972

Gemmingen / Stebbach



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 292 m² / 818 m²
VKP 1.195.000 €

Energiekennwerte
Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 24,90 kWh/m²a
Energieträger Electricity
Baujahr 2014
Effizienzklasse A+

Von Poll Immobilien
Telefon 004971311232460
Online-ID 10253896

Beilstein



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 232 m² / 822 m²
VKP 799.000 €

Energiekennwerte
Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 220,80 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1970
Effizienzklasse G

invictus Immobilien GmbH
Telefon 07131/ 13 73 561
Online-ID 10229401

Heilbronn



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 178 m² / 532 m²
VKP 798.000 €

Energiekennwerte
Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 128,50 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1936
Effizienzklasse D

Werner Wohnimmobilien
Telefon 00497131390850
Online-ID 10237841

Heilbronn



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 208 m² / 585 m²
VKP 630.000 €

Energiekennwerte
Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 216,70 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1964
Effizienzklasse G

G. Schmetzer Immobilien
Telefon 0794161061
Online-ID 10223099

Beilstein



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 155 m² / 328 m²
VKP 799.000 €

Energiekennwerte
Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 28,00 kWh/m²a
Energieträger Gas, solar
Baujahr 2006
Effizienzklasse A+

Concenta Immobilien
Telefon +49 7131 6490019
Online-ID 10202871

Bönnigheim



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 122 m² / 235 m²
VKP 680.000 €

Energiekennwerte
Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 62,0 kWh/m²a
Energieträger Fernwärme
Baujahr 2016
Effizienzklasse A+

Suciu-Barho Immobilien
Telefon +49 7131 25 36 96
Online-ID 10254358

Obersulm



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 144 m² / 271 m²
VKP 540.000 €

Energiekennwerte
Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 95 kWh/m²a
Energieträger Flüssiggas
Effizienzklasse C

FALC Immobilien Heilbronn
Telefon +49 7131 7971680
Online-ID 10230472

Öhringen



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 123 m² / 345 m²
VKP 390.000 €

Energiekennwerte
Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 249,17 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1960
Effizienzklasse G

Sparkasse Hohenlohe
Telefon 07940 120-321
Online-ID 10226666

Untergruppenbach



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 139 m² / 198 m²
VKP 597.500 €

**EnEV: Aktueller E-Pass in
Bearbeitung**

Ideal-Heim Wohnbau
Telefon 07131 702390

Ingersheim



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 267 m² / 512 m²
VKP 778.000 €

Energiekennwerte
Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 92,83 kWh/m²a
Energieträger Erdgas schwer
Baujahr 1988
Effizienzklasse C

Weitblick Immobilien GmbH
Telefon 07142 77788816
Online-ID 10245107

Eberstadt



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 220 m² / 509 m²
VKP 579.000 €

Energiekennwerte
Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 196,5 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1984
Effizienzklasse F

Garant Immobilien
Telefon 07131/64 91 10
Online-ID 10247231

Neudena



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 285 m² / 550 m²
VKP 552.000 €

Energiekennwerte
Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 210,50 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1976
Effizienzklasse G

Kreissparkasse Heilbronn
Telefon 07131 638-16031
Online-ID 10250295

Haus
kaufen

QR-Code scannen
und Online-ID auf
immostimme.de
eingeben.

Eberstadt Hölzern



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 301 m² / 1.627 m²
VKP 415.000 €
Energiekennwerte
Ausweisart Bedarfsausweis
Energieträger Öl
Baujahr 1792
Effizienzklasse H

DEDDA Immobilien
Telefon 07131642239-0
Online-ID 10205168

Gewerbe
kaufen

QR-Code scannen
und Online-ID auf
immostimme.de
eingeben.

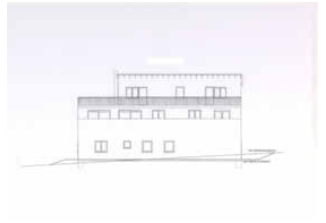
Heilbronn



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 340 m² / 222 m²
VKP 1.490.000 €
Energiekennwerte
Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 116,70 kWh/m²a
Energieträger Fern
Effizienzklasse D

Werner Wohnimmobilien
Telefon 07131 390850
Online-ID 10091050

Untereisesheim



Objekt Kapitalanlage
VKP 1.150.000 €
Energiekennwerte
Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 19,7 kWh/m²a
Energieträger Strom
Baujahr 2009
Effizienzklasse A+

Roland Ritter Immobilien
Telefon 0160 2981129
Online-ID 9096702

Wohnung
kaufen

QR-Code scannen
und Online-ID auf
immostimme.de
eingeben.

Heilbronn-Neckargartach



Objekt Wohnung
Wohnfläche 65 m²
VKP 195.000 €

Energiekennwerte
Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 90,70 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1978
Effizienzklasse C

VR Bank HN SHA eG
Telefon 004971316340
Online-ID 10250442

Heilbronn



Objekt Wohnung
Wohnfläche 61 m²
VKP 235.000 €

Energiekennwerte
Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 271,5 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1961
Effizienzklasse H

Deutsche Bank
Telefon 0176 42533024
Online-ID 10225394

Beilstein



Objekt Wohnung
Wohnfläche 66 m²
VKP 197.000 €

Energiekennwerte
Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 123,00 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1983
Effizienzklasse D

Kreissparkasse Heilbronn
Telefon 07131 638-13584
Online-ID 10250846

Beilstein



Objekt Wohnung
Wohnfläche 51 m²
VKP 215.000 €

Energiekennwerte
Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 124,00 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1998
Effizienzklasse D

Kreissparkasse Heilbronn
Telefon 07131 638-13584
Online-ID 9600393

Weinsberg



Objekt Wohnung
Wohnfläche 54 m²
VKP 303.900 €

Energiekennwerte
Baujahr 2026

Böhringer Creativbau
Telefon 07131-74570-0
Online-ID 10225203

Ingelfingen



Objekt Wohnung
Wohnfläche 58 m²
VKP 174.000 €

Energiekennwerte
Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 116,00 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1992
Effizienzklasse D

Sparkasse Hohenlohe
Telefon 07940 120-321
Online-ID 10231206

Heilbronn



Objekt Wohnung
Wohnfläche 53 m²
VKP 419.000 €

EnEV: E-Pass in Bearbeitung

P Immobilien
Telefon 07141 93660
Online-ID 10080875

Heilbronn



Objekt Wohnung
Wohnfläche 81 m²
VKP 242.000 €

Energiekennwerte
Ausweisart Bedarfsausweis
Energieträger Gas
Baujahr 1954
Effizienzklasse H

Lerchenberg-Immobilien
Telefon 017661512777
Online-ID 10185915

Künzelsau



Objekt Wohnung
Wohnfläche 88 m²
VKP 396.500 €

Energiekennwerte
Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 73,3 kWh/m²a
Energieträger Holzpellets
Baujahr 2024
Effizienzklasse B

Kreisbau Künzelsau eG
Telefon 07940 - 9242-0
Online-ID 8399062

Künzelsau



Objekt Wohnung
Wohnfläche 80 m²
VKP 285.000 €

Energiekennwerte
Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 118,9 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1993
Effizienzklasse D

Garant Immobilien
Telefon 07951/29 610
Online-ID 10245762

Heilbronn / Böckingen



Objekt Wohnung
Wohnfläche 74 m²
VKP 199.000 €

Energiekennwerte
Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 106,30 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1961
Effizienzklasse D

Thomas Sinn & Kollegen
Telefon 00497131266990
Online-ID 10247587

Heilbronn



Objekt Wohnung
Wohnfläche 101 m²
VKP 299.000 €

Energiekennwerte
Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 204,30 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1961
Effizienzklasse G

Werner Wohnimmobilien
Telefon 07131 390850
Online-ID 10202435

Heilbronn



Objekt Wohnung
Wohnfläche 84 m²
VKP 290.000 €

Energiekennwerte
Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 170,33 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1971
Effizienzklasse F

Kreissparkasse Heilbronn
Telefon 07131 638-17030
Online-ID 10244088

Künzelsau



Objekt Wohnung
Wohnfläche 80 m²
VKP 269.000 €

Energiekennwerte
Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 118,9 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1993
Effizienzklasse D

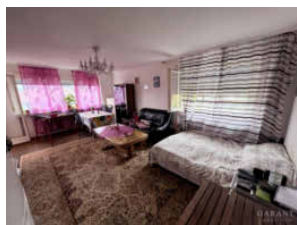
Garant Immobilien
Telefon 07951/29 610
Online-ID 10244196

Wohnung kaufen



QR-Code scannen
und Online-ID auf
immostimme.de
eingeben.

Obersulm



Objekt Wohnung
Wohnfläche 75 m²
VKP 199.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 124 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1970
Effizienzklasse D

Garant Immobilien

Telefon 07131/64 91 10
Online-ID 10247284

Untereisesheim



Objekt Wohnung
Wohnfläche 91 m²
VKP 310.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 108 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1971
Effizienzklasse D

Garant Immobilien

Telefon 07131/64 91 10
Online-ID 10244190

Kornwestheim



Objekt Wohnung
Wohnfläche 91 m²
VKP 315.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 106,0 kWh/m²a
Energieträger Erdgas leicht
Baujahr 1980
Effizienzklasse D

Finanzhaus Flein GmbH

Telefon +49 7131 1372314
Online-ID 10089296

Mundelsheim



Objekt Wohnung
Wohnfläche 76 m²
VKP 442.600 €

EnEV: Aktueller E-Pass in Bearbeitung

Wohnbau Georg Schmetzer

Telefon 0794161061

Besigheim



Objekt Wohnung
Wohnfläche 96 m²
VKP 569.500 €

Energiekennwerte

Baujahr 2025

UPR Immoline

Telefon 07143 40910130
Online-ID 10153252

Bad Rappenau



Objekt Wohnung
Wohnfläche 90 m²
VKP 350.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 81,6 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 2014

bks FINANZ Vermittlung AG

Telefon 07264 205552
Online-ID 10253850

Bad Friedrichshall



Objekt Wohnung
Wohnfläche 85 m²
VKP 557.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 26,50 kWh/m²a
Energieträger Elektro
Baujahr 2025
Effizienzklasse A+

VR Bank HN SHA eG

Telefon 004971316340
Online-ID 10254385

Ingelfingen



Objekt Wohnung
Wohnfläche 94 m²
VKP 393.300 €

Energiekennwerte

Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 28,8 kWh/m²a
Energieträger Umweltwärme
Baujahr 2025
Effizienzklasse A

Bauhausquadrat

Telefon 0176 70355787
Online-ID 9740730

Öhringen



Objekt Wohnung
Wohnfläche 92 m²
VKP 275.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 108 kWh/m²a
Baujahr 1980
Effizienzklasse E

CASA Immobilien GmbH

Telefon 07946/8942
Online-ID 7893073

Leingarten



Objekt Wohnung
Wohnfläche 102 m²
VKP 375.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 102,00 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 2000
Effizienzklasse D

Kreissparkasse Heilbronn

Telefon 07131 638-14090
Online-ID 10207353

Möckmühl



Objekt Wohnung
Wohnfläche 116 m²
VKP 319.900 €

EnEV: Aktueller E-Pass in Bearbeitung

Neufeld Immobilien GmbH

Telefon +49 (0) 7136 9889-0

Wohnung mieten



QR-Code scannen
und Online-ID auf
immostimme.de
eingeben.

Lauffen am Neckar



Objekt Wohnung
Wohnfläche 30 m²
Kaltmiete 520 €

Energiekennwerte

Energieträger Öl

M + M Immobilien GmbH

Telefon 07133 98310
Online-ID 10218920

Mögglingen



Objekt Wohnung
Wohnfläche 50 m²
Kaltmiete 760 €

Energiekennwerte

Baujahr 2024

Kern Wohnbau GmbH

Telefon 07941 - 91710
Online-ID 10243588

Heilbronn



Objekt Wohnung
Wohnfläche 65 m²
Kaltmiete 900 €

Energiekennwerte

Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 220,54 kWh/m²a
Energieträger Öl
Effizienzklasse G

Perfect Home Immobilien

Telefon 015678341094
Online-ID 10218596

Nordheim



Objekt Wohnung
Wohnfläche 74 m²
Kaltmiete 870 €

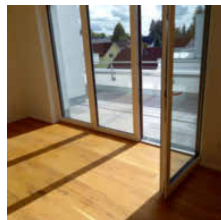
Energiekennwerte

Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 77,50 kWh/m²a
Effizienzklasse C

p.b.s. Wohnbau GmbH

Telefon 00497135980513
Online-ID 10246861

Bretzfeld



Objekt Wohnung
Wohnfläche 110 m²
Kaltmiete 1.200 €

Energiekennwerte

Energieträger Gas
Baujahr 2024

Lumpp Immobilien Service

Telefon 07946 6749
Online-ID 9897213

Gewerbe mieten



QR-Code scannen
und Online-ID auf
immostimme.de
eingeben.

Heilbronn



Objekt Handel
Kaltmiete 1.500 €

Energiekennwerte

Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 91,9 kWh/m²a
Energieträger Fernwärme
Baujahr 1963

Siegel GmbH

Telefon 07131 78710
Online-ID 10180677

ImmoStimme

Kompetente Immobilienanbieter

Finden Sie Ihre Traumimmobilie
mit unseren starken Partnern auf
➤ immostimme.de



Kontakt

Markus Weinstock

T 07131 615-583

M markus.weinstock@stimme-mediengruppe.de

Selbständig wohnen und bei Bedarf Hilfe erhalten

Kübler Weber Projektbau realisiert in Schwabbach ein neues Projekt mit 19 Einheiten für betreutes Wohnen.

Wenn das eigene Haus und die Wohnung im Laufe der Jahre zu groß geworden sind – etwa weil die Kinder ausgezogen sind – oder die Pflege von Haus und Garten im Alter zunehmend schwerfällt, denken viele darüber nach, sich zu verkleinern und das Leben einfacher zu gestalten. Doch passende Angebote sind gar nicht so leicht zu finden.

Hier setzt Kübler Weber Projektbau aus Schwabbach mit seinem neuen Projekt „Seniorenwohnen in Schwabbach“ an. Auf einem etwa 14 Ar großen Grundstück an der Schwabenstraße entstehen ab Ende August zwei Gebäude mit insgesamt 19 barrierefreien Wohnungen. Es sind noch wenige 2-Zimmerwohnungen mit ca. 60 qm verfügbar.

Flexibel Bei den Wohnungen handelt es sich nicht um klassische Eigentumswohnungen, sondern um Wohnungen, deren Kauf ein flexibles Servicekonzept der AWO Öhringen einschließt. Damit bietet die Wohnanlage die Möglichkeit, eine selbständige Lebens- und Haushaltsführung sowie eine bedarfsgerechte Versorgung flexibel und individuell zu kombinieren“, heißt es in dem Servicekonzept.

Angebot Dabei sollen sowohl die Ansprüche „noch rüstiger Bewohner“ ebenso abgedeckt werden, wie die von „Bewohnern mit Hilfebedarf“.

So schließt eine Betreuungspauschale von monatlich 125 Euro einen Sozial- und Betreuungsdienst sowie den Hausnotruf in jeder

Wohnung ein. Die Angebote reichen von festen Sprechzeiten für persönliche Fragen bis zu Veranstaltungen und Angeboten im ca. 80 Quadratmeter großen Gemeinschaftsraum. Auf Wunsch hinzu buchbar sind individuelle Wahlleistungen wie etwa Wohnungsreinigung, Wäschepflege, ambulante pflegerische Dienste, Hol-, Bring- und Fahrdienste etwa zum Arzt oder Einkaufen – sowie kommunikative Dienste wie Begleitung von Spaziergängen oder zu Veranstaltungen.

Wohnkomfort und modernes Design

„Wir haben alles getan, um attraktive Wohnungen mit durchdachten Grundrissen anzubieten, die ein angenehmes Wohnen ermöglichen“, sagt Geschäftsführer Claus-Peter Weber.

Die Preise für eine ca. 60 Quadratmeter große Zwei-Zimmer-Wohnung inklusive Kellerraum und Anteil am Gemeinschaftsraum liegen je nach Lage zwischen 259.000 und 279.000 Euro. Das Grundstück bietet außerdem acht Tiefgaragenstellplätze sowie 22 weitere Stellplätze, die verkauft werden.

Die moderne Anlage ist architektonisch ansprechend gestaltet, mit zwei separaten Gebäuden – eines mit 14 und das andere mit 5 Wohneinheiten – verbunden durch Laubengänge und einen Aufzug. Jede Wohnung verfügt über einen Abstellraum, einen großzügigen Balkon, elektrische Rollläden und Jalousien, Fußbodenheizung, ein hygienisches Lüftungssystem und eine eigene Haustür.

Verlässliche Qualität und Erfahrung

Claus-Peter Weber und Markus Kübler, beide mit jahrzehntelanger Erfahrung im Bauwesen, sind überzeugt: Mit diesem Projekt im Wert von knapp sechs Millionen Euro bieten sie ein sehr attraktives Angebot, das durch das umfassende Servicekonzept zusätzlich aufgewertet wird. Die enge Zusammenarbeit mit regionalen Handwerksbetrieben sorgt für Qualität.

Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage www.kueblerweber.de.

Für eine persönliche Beratung können Sie auch gerne einen Termin unter 07941/648001 vereinbaren.



Markus Kübler

Melanie Weber

Claus-Peter Weber

Betreutes Wohnen Schwabenstraße Schwabbach

19 Wohneinheiten mit dem Servicekonzept der AWO Öhringen



nur noch wenige
Zwei-Zimmer-Wohnungen
verfügbar

Unverbindliche Illustration

- Alle Wohnungen barrierefrei
- Wohnungen mit eigener Haustüre
- Beheizung mit Wärmepumpe
- PV-Anlage
- Elektrische Jalousien und Rollläden
- Tiefgaragenstellplätze
- Gemeinschaftsraum mit Teeküche
- Betreiberkonzept mit Grund- und Wahlleistungen der AWO Öhringen



Arbeiterwohlfahrt
Pflege & Betreuung gGmbH
Öhringen

KÜBLER Weber

PROJEKTBAUGESELLSCHAFT mbH