

22. Oktober 2025

ImmoStimme Magazin

Über 1.500 Mietobjekte und
5.000 Kaufobjekte in der Region.

➔ immostimme.de



Im Recht

Ist das Betreten der
Baustelle immer verboten?
› Seite 3

Im Fokus

Das zeichnet klimagerechtes
Bauen aus.
› Seite 6

Im Entstehen

Serie Baugebiete im Blick:
Donnbronn wächst.
› Seiten 8/9



Altersgerecht wohnen

RATGEBER Es empfiehlt sich, frühzeitig Hilfe bei der Planung und Finanzierung hinzuziehen

Kann ich in meiner Wohnung bleiben? Muss Oma irgendwann umziehen? Wenn sich Menschen und ihre Angehörigen solche Fragen stellen, ist es wichtig, dass sie in einen offenen Dialog treten. Am besten sucht man sich zusätzlich Rat, wie das Zuhause altersgerecht gestaltet werden kann.

„Es ist grundsätzlich wichtig, sich frühzeitig Gedanken zu machen. Vielen Menschen fällt das schwer. Wer denkt schon gerne über das Altern nach?“, sagt Yvonne Jahn. Sie arbeitet bei der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung e.V. und hilft als Wohnungsberaterin Menschen dabei, ihren Wohnraum an sich verändernde Bedürfnisse anzupassen.

Was dies konkret bedeutet und welche Wünsche insbesondere ältere Menschen haben –

darauf gibt es jedoch keine einheitliche Antwort. Darin liegt die Schwierigkeit, aber auch eine Chance.

So vielseitig die Menschen sind, so unterschiedlich sind auch ihre Bedürfnisse und die individuellen Lebensumstände. Wohnt jemand in einem alten oder neuen Haus? Wohnt die Person zur Miete oder im Eigenheim? Ist man auf Pflege angewiesen oder meistert man den Alltag noch alleine?

Je nachdem, wie die Antworten darauf ausfallen, kann eine andere Maßnahme nötig und eine andere Lösung sinnvoll sein. Daher sollte man zunächst eine individuelle Bestandsaufnahme machen, rät Simon Eggert, Geschäftsleiter vom Zentrum für Qualität in der Pflege. „Dabei gibt es drei wichtige Leitfragen: Was ist mir besonders wichtig? Was möchte ich



Wer frühzeitig plant, kann den künftigen Alltag angenehmer gestalten.

Foto: Christin Klose/dpa

auf keinen Fall? Welche Optionen habe ich?“, so Eggert.

Wer sich unsicher ist, kann Beratungsangebote in Anspruch nehmen, etwa eine Pflege- oder Wohnraumberatung. Eine Übersicht zu Wohnberatungsstellen findet man online, etwa unter www.wohnungsanpassung-bag.de, oder bei einem Pflegestützpunkt in der Nähe.

Fördermöglichkeiten

„Für Personen, die einen Pflegegrad haben, gibt es die Möglichkeit eines finanziellen Zuschusses für altersgerechte Umbauten“, sagt Yvonne Jahn.

Die Pflegekasse kann für Pflegebedürftige der Pflegegrade 1 bis 5 auf Antrag bis zu 4180 Euro als Zuschuss für Anpassungsmaßnahmen zahlen, schreibt das Bundesministerium für Gesundheit. Wohnen mehrere Anspruchsberechtigte zusammen, könne der Zuschuss sogar höher ausfallen.

Überdies bieten oft auch die Bundesländer unterschiedliche Förderprogramme an. In der Vergangenheit konnten Menschen, die im Sinne der Barrierefreiheit modernisieren wollten, ein Zuschuss-Programm der KfW-Bank nutzen. dpa

Impressum

ImmoStimme Magazin

Sonderveröffentlichung der Heilbronner Stimme, Hohenloher Zeitung und Kraichgau Stimme

Redaktion: Alexander Schnell (verantw.), Andrea Eisenmann-Kellis

Titelseite: HSt-Redaktionsgrafik

Anzeigen: Martin Küfner (verantw.)

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

ANZEIGEN

Jetzt anmelden

Erfolgreich privat verkaufen?

IMMOBILIEN | FORUM rund um den erfolgreichen Immobilienverkauf

Offenes Forum*

Mit dieser Veranstaltungsreihe bietet Werner Immobilien Eigentümern ein unabhängiges und praxisorientiertes Forum rund um den erfolgreichen Immobilienverkauf an. Unterschiedliche Herangehensweisen führen zu unterschiedlich hohen Verkaufspreisen. Der sichere und zeitnahe Verkauf einer Immobilie zum bestmöglichen Preis geschieht nicht zufällig. Er ist vielmehr das Ergebnis einer systematischen und strukturierten Vorgehensweise.

MI | 29.10.2025

17:30 - 19:30 Uhr

Audi Forum

NSU-Straße 1 | 74172 Neckarsulm

WEITERE TERMINE 2025:

- **LAUFFEN a.N. | Mi. 05.11.2025**
Privatkellerei Eberbach-Schäfer (Schäfer-Saal)
- **MÖCKMÜHL | Do. 06.11.2025**
Württembergischer Hof



*Kostenfreie Teilnahme

Anmeldung für alle Veranstaltungen erforderlich:
QR-Code scannen oder Anruf / WhatsApp:
0176 32662284

Zwei Fachvorträge: WIE KANN MAN ...

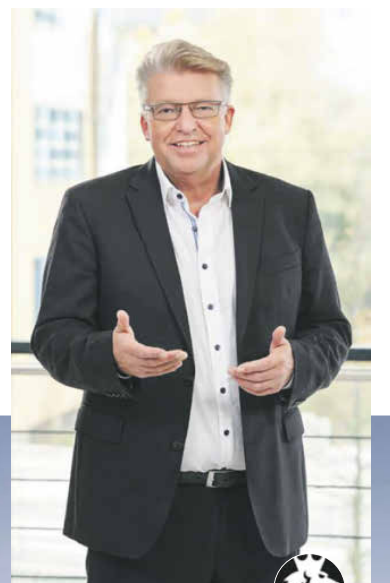
„BESTPREISE ERZIELEN“

Ausgezeichnetes Expertenwissen

„HAFTUNGSRISIKEN VERMEIDEN“

Der notarielle Kaufvertrag

WERNER
IMMOBILIEN



Ihr Gastgeber
Martin Werner (MRICS)

MAKLERGRUPPE WERNER IMMOBILIEN
Im Zukunftspark 4 | 74076 Heilbronn
Tel. 07131 390850 | info@wernerimmobilien.com
www.wernerimmobilien.com

Betreten der Baustelle verboten?

RATGEBER Wer baut, kontrolliert die Arbeiten am besten regelmäßig – Doch was tun, wenn beauftragte Unternehmen das unterbinden?

Von Jessica Kliem

Auch wenn man als Bauherr den Hut aufhat: Wer eine Baufirma beauftragt, muss dieser in der Regel ein eingeschränktes Hausrecht für die Baustelle einräumen. Schließlich müssen die Firmen das Grundstück für ihre Arbeiten nicht nur betreten dürfen, sondern die Baustelle etwa auch vor Vandalismus schützen können. Dem Verband Privater Bauherren (VPB) zufolge schießen einige Schlüsselfertig-Firmen allerdings über das Ziel hinaus: Sie untersagen nicht nur Unbefugten den Zutritt zur Baustelle, sondern auch den Bauherren selbst.

Wirksamkeit

Entsprechende Einschränkungen, mit denen Bauherren der Zutritt zur Baustelle verwehrt werden soll, verstecken sich dem Verband zufolge meist in den allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) des Bauvertrags. Auf sie sollten Bauherren



Einer Baustelle einen Besuch abstatten, ist das Recht der Eigentümer. Nur so können sie Fortschritte und Ausführung der Arbeiten kontrollieren.

Foto: Patrick Pleul/dpa

sich aber nicht einlassen, rät der VPB. Schließlich haben sie sonst keine Möglichkeit mehr, den Baufortschritt und die Bauausführung zu kontrollieren.

Dies ist besonders wichtig, wenn regelmäßige Abschlagszahlungen vereinbart wurden. Ist dies der Fall, sind AGB, die

Bauherren den Zutritt zur Baustelle verwehren, dann auch regelmäßig unwirksam.

Denn damit entfällt laut Holger Freitag, Vertrauensanwalt des VPB, „die Chance, den Baufortschritt regelmäßig vom unabhängigen Sachverständigen begutachten zu lassen – und bei

festgestellten Mängeln entsprechende Beträge zurückzubehalten“.

Sorgfältige Prüfung

Bauherren sollten die AGB ihres Vertrags mit der Baufirma also gut prüfen. Der Verband Wohneigentum NRW rät auf

seiner Webseite, sich unbedingt zumindest das uneingeschränkte Betretungsrecht der Baustelle zu sichern und die Möglichkeit, den Zugang zur Baustelle an andere Personen zu delegieren. Sobald die Baustelle durch eine Pforte oder Tür gesichert wird, sollten Bauherren außerdem auf eine sofortige Schlüsselübergabe bestehen.

Bauträger

Wer mit einem Bauträger baut, für den sieht die rechtliche Lage übrigens anders aus. Hier sichert ersterer zu, eine Immobilie wie vereinbart zu errichten und sie dem Käufer nach Fertigstellung zu übertragen. Bis zur Übergabe des Hauses bleibt der Bauträger damit Bauherr auf seinem eigenen Grundstück. Wer schon zuvor die Baustelle betreten will, braucht dafür also ein eingeschränktes Betretungsrecht. Dieses sollte man im notariell zu beurkundenden Vertrag während der Bauzeit ausdrücklich eingeräumt bekommen, um die Bauqualität prüfen zu können, empfiehlt der Verband. *dpa*

ANZEIGEN

Wohnungen

Sindringen: helle 2-ZW m.EBK, Bk., 52 m², TG-Platz, EA:V, 101 kWh, EK: D, Öl, Bj. 1993, **155.000,-**
Weinsberg: 2-Zi.-DG-Whg., ca. 50 m² Wfl., 3. OG, Loggia, TG-Stellplatz, vermietet, EA:V, 130,00 kWh, EK: E, Gas, Bj. 1988, **180.000,-**
Freudental: 3-Zi.-Maisonette-Whg., 70 m² Wfl. + 30 m² NF, 2. OG, Bk., EBK, Keller, Stpl. außen, EA:B, 164,20 kWh, EK: F, Nahwärme, Bj. 1991, **235.000,-**
Öhringen-Süd: 4 Zi.-Maisonette-Whg., ca. 94 m² Wfl., 1. OG, Galerie, gr. Terr., Kaminofen, ruhige Feldrandlage, Stpl., EA:V, 114,00 kWh, EK: D, Gas, Bj. 1988, sofort bezugsfrei, KP **330.000,-**
Heilbronn-Ost: 3,5-Zi.-Whg., ca. 90 m² Wfl. 1. OG, Lift, Balkon ca. 28 m², EBK, Nussbaumparkett, FBH, TL-Bad, TG-Stpl., modernisiert 2024, EA:V, 113,00 kWh, EK: D, Gas, Bj. 2009, **425.000,-**
Öhringen: 3-ZW, Bj. 2018, ca. 120 m² Wfl., EG, Terr., 2 Bäder, Gäste-WC, hochw. Ausst., 2 TG-Stpl., vermietet, EA:B, 81,08 kWh, EK: C, Pellets, **495.000,-**
Möckmühl: exkl. 4 Zi.-Penth.-Whg. in ruh. Lage, Wfl. 167 m², umlaufende Terr., luxuriöse Ausst., TL-Bad mit Doppeldusche, Kücheninsel, FBH, EA:B, 125,60 kWh, EK: D, Öl, Bj. 1981, **535.000,-**

Häuser

Pfaffenhofen: Wohnen in historischen Mauern, EFH, ehem. Ratssaal, teilweise mod., Wfl. 190 m², EA:B, 286,80 kWh, EK: H, Gas, Bj. 1880, **220.000,-**
Öhr.-Michelbach: EFH, Bj. 1968, ca. 130 m² Wfl., 505 m² Grd., ruh. Lage, Bk., Garten, 2 Grg., EA:B, 428,80 kWh, EK: H, Öl, ren.-bed., KP **320.000,-**
Adelsheim: EFH m. Flair, hist. Gemäuer, denkmalgeschützt, idyllische Innenhof, Bj., 1665, 1999 entkernt u. modernisiert, Wfl. 208 m² **345.000,-**
Adelsheim-Sennfeld: EFH mit Potenzial, ca. 185 m² Wfl., ca. 3.358 m² Grd., 2 Bäder, 2 Küchen, hohe Decken, Geothermie-ZH, Garage, EA:B, 186,86 kWh, EK: F, Strom, Bj. 1908, **350.000,-**
Künzelsau-Morsbach: Charmantes EFH in ruhiger Lage, kernsaniert, PV-Anlage, kl. Garten, Wfl. 200 m², Grd. 236 m², EA:B, 116,80 kWh, EK: D, Strom, Bj. 1950, Kaminofen, **378.000,-**

Eberstadt: DHH in ruhiger Lage, kl. Garten mit Terrasse, Balkon., Wfl. 112 m², Grd. 251 m², EA:B, 174,49 kWh, EK: F, Öl, Bj. 1979, **395.000,-**
Wüstenrot: großz. EFH, Wfl. 150 m², baujahrtypisch, weitläufiges Grd. 930 m², Terr., Bk., Grg., EA:B, 296,53 kWh, EK: H, Öl, Bj. 1980, **419.000,-**
Gundelsheim: DHH, Bj. 1948, ca. 113 m² Wfl. + 32 m² DG, ca. 600 m² Grd., idyl. Lage, saniert bis 2014, EBK, 2 TL-Bäder, Kachelofen, Solarthermie, Terr., Grg., EA:B, 73,80 kWh, EK: B, Strom, **476.000,-**
Mainhardt: Landidylle pur! 2 FHm. Scheune, Lagerhalle, ehem. Backhaus uvm., Grd. 7.185 m², Wfl. 255 m², EA:B, 176,62 kWh, EK: F, Öl, Bj. 1898, **520.000,-**
Lehrensteinsfeld: Charmante DHH, ruh. Lage Wfl. 164 m², Grd. 297 m², Terrasse, gr. Garage, EA:V, 100,90 kWh, EK: D, Öl, Bj. 1999, **567.000,-**
HN-Biberach: EFH mit Urlaubsfeeling, Wfl. 199 m², Grd. 972 m² mit Pool, gr. Terrasse, EA:B, 159,50 kWh, EK: E, Gas, Bj. 1962, **635.000,-**
Gundelsheim: EFH in Randlage, traumh. Garten, Grd. 913 m², Wfl. 187 m², Südlage mit Fernblick, Garage + 2 Stpl., FBH im EG, DG ausbaufähig, EA:B, 143,60 kWh, EK: E, Öl, Bj. 1978, **675.000,-**
Neckarwestheim: DHH, Bj. 2018, ca. 203 m² Wfl. ca. 479 m² Grd., KfW 55, hochw. Ausstattung, EBK, Kamin, FBH, SmartHome, Wärmepumpe, Terrasse m. Pergola, 2 Garag., EA:B, 19,00 kWh, EK: A+, Strom, Bj. 2019, **768.000,-**
Brackenh.-Botenheim: Großz. EFH m. ELW, ca. 270 m² Wfl., ca. 772 m² Grd., offener Wohn-/Essbereich, Kamin, EBK, Terr., Bk., 2 Loggien, Doppelgrg., EA:B, 165,48 kWh, EK: F, Öl, Bj. 1994, **875.000,-**

Kaufgesuche

Gesucht werden im Nahbereich der Stadt HN 3-Zi., 4-Zi.- sowie Mehrzimmerwohnungen mit Balkon/Terrasse, PKW-Stpl., mit guter Verkehrsanbindung in die Stadt (PKW und/oder ÖPNV). **Gesucht wird** ein familiengerechtes Haus (auch RH o. DHH) im LK HN mit mind. 3 Schlafzimmern plus Möglichkeit für Homeoffice, etwas Garten sowie Garage oder Carport bis Ende August 2024. KP je nach Alter und Zustand bis max. 600.000,-

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

Eigenbedarf versus Wohnrecht

RECHTSPRECHUNG Gericht spricht dem Ex-Mann Haus zu – Schwiegermutter muss raus

Von Claudia Wittke-Gaida

Darf ein Mann die von seiner Schwiegermutter bewohnte Immobilie selbst nutzen – obwohl seine von ihm geschiedene Frau den Mietvertrag nicht kündigen will?

Ja, sagte ein Gericht und sah den Eigenbedarf des Miteigentümers vorrangig an. Auf die-

sen Fall (Az: 21 UF 237/24) vom Oberlandesgericht Celle weist die Arbeitsgemeinschaft Familienrecht des Deutschen Anwaltvereins (DAV) hin. Konkret hatte sich ein Ärzteehepaar getrennt.

Daraufhin lebte die Ehefrau mit den Kindern im ehemaligen Familienhaus. Der Mann zog zunächst in Praxisräume und später in ein gemietetes Haus, das jedoch nur befristet zur Ver-

fügung stand. Zum Vermögen des Ex-Paares gehörte aber auch noch eine Immobilie, in der die Mutter der Frau zu günstiger Miete wohnte. Der Mann beanspruchte das Haus wegen der Nähe zu den Kindern und besserer Eignung.

Das Gericht gab ihm in seiner Forderung recht und entschied, die Ex-Partnerin müsse der Kündigung des Mietverhältnisses zustimmen. Als Mit-

eigentümer darf der Mann Eigenbedarf geltend machen, solange die Interessen der Ex-Partnerin nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Das Gericht hielt dabei fest: Die Schwiegermutter des Mannes könne mit ihren Einkünften eine andere Wohnung anmieten oder kaufen. Auch die wirtschaftlichen Interessen der Frau sah das Gericht nicht verletzt, da ihr bis zur Scheidung

eine Nutzungsentschädigung zusteht. Zwar zähle auch die Mutter der Frau zu den Personen, für die Eigenbedarf geltend gemacht werden könne. Doch in der Abwägung zwischen dem Nutzungsrecht eines Miteigentümers und dem Wohnrecht eines Familienangehörigen wiege der Anspruch des Miteigentümers schwerer, urteilte das Oberlandesgericht in seiner Entscheidung. *dpa*

ANZEIGEN

**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

So bringt die Sanierung steuerliche Vorteile

FINANZIERUNG Mehr Klarheit: Bei unklaren und ungeklärten Punkten hat die Finanzverwaltung nun nachgebessert

Von Christoph Jänsch

Wer seine Immobilie energetisch sanieren lässt, kann davon seit 2020 steuerlich profitieren. In der Praxis gab es allerdings lange Zeit ungeklärte Einzelfragen. Etwa: Inwiefern können Wohnungseigentümer Sanierungskosten absetzen, die am Gemeinschaftseigentum angefallen sind? Oder: Können auch Kosten für Maßnahmen steuerlich geltend gemacht werden, die zwar keinen direkten Einfluss auf den energetischen Zustand eines Gebäudes haben, wohl aber im Zuge dessen angegangen werden müssen?

Umfang

In einem Schreiben, auf das der Bund der Steuerzahler verweist, schafft die Finanzverwaltung nun Klarheit – für Eigentümer, Steuerberater und Finanzämter. So gilt für Eigentümer in einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG), dass sie Steuerermäßigungen genau in dem Umfang ihres Miteigentumsanteils geltend machen können. Bei einem Vier-Parteien-Haus kann jede Partei daher 25 Prozent der Gesamtkosten für die energetische Maßnahme steuerlich geltend machen.

Zudem hat das Bundesfinanzministerium präzisiert, wann ein Haus oder eine Wohnung tatsächlich als „zu eigenen Wohnzwecken“ genutzt gilt. Denn das ist eine entscheidende Voraussetzung, um eine Maßnahme überhaupt steuerlich geltend machen zu können.



Steuern sparen im Zuge einer Sanierung? Bei diesem Thema gab es bislang viele offene Fragen. Foto: Kristin Klose/dpa

Wer eine Immobilie vermietet oder diese leer stehen lässt, wird nämlich von der Förderung ausgeschlossen.

Spielräume

Rechtssicherheit gibt es jetzt auch für sogenannte Umfeldmaßnahmen. „Viele vorbereitende Arbeiten wie das Entfernen von Putz, der Austausch von Regenrohren oder vorbereitende Dämmarbeiten sind nun ausdrücklich als förderfähig anerkannt“, sagt Daniela Karbe-Geßler vom Bund der Steuerzahler. Wichtig ist lediglich, dass die Arbeiten im direkten Zusammenhang mit einer energetischen Maßnahme stehen. Das eröffnet Eigentümern zusätzliche steuerliche Spielräume. Der Bund der Steuerzahler rät, darauf zu achten,

dass sämtliche Arbeiten von Fachunternehmen ausgeführt werden. Nur so sei eine steuerliche Förderung überhaupt möglich. Zudem lohnt es sich, schon bei der Planung zu prüfen, ob vorbereitende Arbeiten wie Putzentfernung oder Rohrsanierung mit in den Sanierungsplan aufgenommen werden können.

Verteilung der Kosten

Insgesamt können 20 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 40000 Euro pro Objekt, steuerlich geltend gemacht werden. Die Ermäßigung muss auf drei Jahre verteilt werden: Im ersten und zweiten Jahr werden je sieben Prozent der Kosten steuerlich in Abzug gebracht. Im dritten Jahr noch einmal sechs Prozent. *dpa*



**Photovoltaik-Anlagen
Stromspeicher
Wallboxen
Wärmepumpen**

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



**Ihr zuverlässiger
Immobilienpartner**

CONCENTA

IMMOBILIEN & PROJEKTENTWICKLUNG

74076 Heilbronn | 07131 6490019 | www.concenta.de

Aktuelle Immobilien

in Heilbronn und Umgebung



HÄUSER

Obersulm-Affaltrach

Einfamilienhaus – Familie Willkommen!

Objekt 17425

- » 7 Zimmer
- » Ca. 166 m² Wohnfläche und 623 m² Grundstück
- » Kaminofen, zweites Bad
- » 1 Garage, 2 Stellplätze
- » Baujahr 1989, gepflegt
- » Sofort verfügbar
- » EBA¹: 162,4 kWh/(m²a), Eff. Klasse F, Öl



634.000 €

Lauffen am Neckar

Reiheneckhaus – Ein echtes Juwel

Objekt 16984

- » 4 Zimmer
- » Ca. 87 m² Wohnfläche und 123 m² Grundstück
- » Hochwertige Einbauküche, kleiner gepflegter Garten
- » 1 Stellplatz
- » Baujahr 1931, modernisiert und saniert 2022, sehr gepflegt
- » Frei ab 10/25
- » EBA¹: 204,1 kWh/(m²a), Eff. Klasse G, Öl

350.000 €

Nordheim

Reiheneckhaus – Mach' was aus mir!

Objekt 17280

- » 5,5 Zimmer
- » Ca. 140 m² Wohnfläche und 309 m² Grundstück
- » Eigener Garten, Gartenhaus, Hobbyraum
- » 1 Garage, 1 Stellplatz
- » Baujahr 1975, baujahrestypische Ausstattung
- » Sofort verfügbar
- » EBA¹: 148,6 kWh/(m²a), Eff. Klasse E, Gas

385.000 €

Heilbronn-Biberach

Moderne Doppelhaushälfte mit zwei Terrassen

Objekt 17205

- » 4 Zimmer
- » Ca. 105 m² Wohnfläche und 211,48 m² Grundstück
- » Stilvolle Einbauküche, zweites Bad
- » 1 Garage, 1 Stellplatz
- » Baujahr 2000, gepflegt
- » Frei ab 07/26
- » EVA²: 73,3 kWh/(m²a), Eff. Klasse B, Gas

440.000 €

Heilbronn-Böckingen

Doppelhaushälfte – Unser neues Zuhause

Objekt 16971

- » 4 Zimmer
- » Ca. 78 m² Wohnfläche und 96 m² Grundstück
- » Zusätzlich ausgebauter Spitzboden
- » Schuppen
- » Baujahr 1893, teilrenoviert
- » Sofort verfügbar
- » EBA¹: 267,5 kWh/(m²a), Eff. Klasse H, Gas

299.000 €

Heilbronn-Neckargartach

Traumhaftes Zweifamilienhaus mit wunderschönem Garten

Objekt 16724

- » 8 Zimmer
- » Ca. 150 m² Wohnfläche und 447 m² Grundstück
- » Gepflegte Grünanlage, große Terrasse und Balkon
- » 2 Garagen
- » Baujahr 1961, modernisiert 1998, gepflegt
- » Frei nach Absprache
- » EBA¹: 344,3 kWh/(m²a), Eff. Klasse H, Gas

557.000 €

WOHNUNGEN

Hardthausen am Kocher-Kochersteinsfeld

Traumhafte Neubauwohnung in ruhiger Lage!

Objekt 17453

- » 3,5 Zimmer, Erdgeschoss, Personenaufzug
- » Ca. 78 m² Wohnfläche
- » Seniorengerecht, bodenebene Dusche, Reinigungsservice
- » 1 Garage
- » Baujahr 2020, neuwertig
- » Frei ab 11/25
- » EBA¹: 72,4 kWh/(m²a), Eff. Klasse B, Pellets

329.000 €

Heilbronn-Frankenbach

Ihr neues Zuhause mit wunderbarem Naturblick

Objekt 16586

- » 3,5 Zimmer, 1. OG
- » Ca. 62 m² Wohnfläche
- » Einbauküche, Hausmeisterservice
- » 1 Carport
- » Baujahr 1983, gepflegt
- » Frei ab 05/26
- » EVA²: 98,6 kWh/(m²a), Eff. Klasse C, Gas

195.000 €

Untereisesheim

Stylische und großzügige Dachgeschosswohnung mit herrlichen Ausblick

Objekt 16997

- » 4,5 Zimmer, 3. Obergeschoss
- » Ca. 102 m² Wohnfläche
- » Einbauküche, Fußbodenheizung, elektrische Markise
- » 1 Tiefgaragenplatz
- » Baujahr 2011, neuwertig
- » Sofort verfügbar
- » EBA¹: 100,5 kWh/(m²a), Eff. Klasse D, Gas

408.000 €



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

An die Zukunft denken

RATGEBER Beim klimagerechten Bauen geht es um mehr als Photovoltaik oder Wärmepumpe

Von Katja Fischer

Hitze, Brände, Starkregen, Sturmfluten und Hochwasser – extreme Wetterereignisse nehmen zu. Wohnhäuser halten solchen Naturgewalten nur schwer stand, wenn sie nicht an die aktuellen Gegebenheiten angepasst sind. Klimagerechtes Bauen ist deshalb das Gebot der Stunde. Die wichtigsten Fragen und Antworten dazu.

› Was versteht man unter klimagerechtem Bauen?

„Unsere aktuellen baulichen Entscheidungen sollen dazu

beitragen, dass wir einerseits den Klimawandel durch unsere CO₂-Emissionen nicht weiter befeuern“, sagt Alexander Steinfeldt, Energieexperte der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online. Andererseits geht es darum, die eigenen vier Wände an die Veränderungen durch den Klimawandel anzupassen. Klimagerechtes Bauen bedeutet also, Gebäude so zu planen, dass sie den heutigen und künftigen Klimaveränderungen gewachsen sind und der Bau selbst die Umwelt möglichst wenig belasten.

› Ist die Idee neu?

Nicht ganz: „Klima-angepasstes



Energie im Gebäude einsparen: Solarpaneele sind nur ein Aspekt beim klimagerechten Bauen. Deshalb lohnt es sich, auf das Thema spezialisierte Planer hinzuzuziehen.

Foto: David Inderlied/dpa

Bauen ist im Grunde so alt wie die Menschheit. Wetter und Klima haben schon immer wesentlich entschieden, wo und wie gebaut wird“, sagt Markus Hennecke von der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau. Deshalb sehen Häuser in den Bergen anders aus als die an der Küste, am Mittelmeer anders als im hohen Norden. Auch die ständige Anpassung an Klimaveränderungen wie stärkere Winde, höhere Schneelasten oder steigende Temperaturen ist nicht neu. „Dazu kommt jetzt aber eine dritte Dimension. Es gilt, ressourceneffizient zu bauen“, so Hennecke. „Das heißt, Bau und Betrieb der Immobilie sollen möglichst wenig Treibhausgase verursachen. Das ist eine neue Herausforderung.“

Klimagerechtes Bauen ist also mehr als eine Photovoltaikanlage auf dem Dach und eine Wärmepumpe im Keller zu planen. „Es ist eine umfassende Planungsaufgabe. Architekten, Energieberater, Bauphysiker und Landschaftsplaner müssen frühzeitig eng zusammenarbeiten“, so Alexander Steinfeldt. Dabei müssen sie „den Lebenszyklus des Gebäudes und seiner Bauteile“ berücksichtigen.

› Wie gehe ich als Privatperson an die Planung heran?

„Bauherren, die viel Wert auf klimagerechtes Bauen legen, müssen selbst aktiv werden. Sie können nicht einfach bei der Planung eines Hauses ein Klimapaket dazu buchen“, sagt Architekt und Berater Andreas Köhler vom Bauherren-Schutzbund. Am besten also einen Architekten oder Planer suchen, der sich auf das Thema speziali-

siert hat. Dabei hilft das Bundesregister Nachhaltigkeit, eine Datenbank mit ausgewiesenen Experten. „Mit diesem Fachmann sollte der Bauherr direkt zu seinem Grundstück fahren, dort die Gegebenheiten prüfen und Schlüsse daraus ziehen“, rät Andreas Köhler. Wer beispielsweise nah an einem Fluss bauen will oder an einem Hang, müsse mindestens dafür sorgen, dass der Keller „druckwasser-dicht“ ist. Auch die Ausrichtung des Gebäudes ist wichtig. Ist es viele Stunden am Tag der Sonne ausgesetzt, spart das im Winter zwar Energie. Im Sommer braucht es aber zusätzliche Maßnahmen, etwa Vordächer oder Hitzeschutz, um die Einstrahlung zu begrenzen.

› Gibt es besonders klimafreundliches Baumaterial?

„In konventionellen Baumaterialien wie Zement oder Gips steckt schon viel Energie, die bei der Produktion und beim Transport aufgewendet wurde“, sagt Christian Handwerk, Energieexperte bei der Ver-

braucherzentrale NRW. „Nachhaltiger ist es, nachwachsende und natürliche Baustoffe zu verwenden, also etwa Gipskartonplatten durch Lehmplatten zu ersetzen.“ Für die Dämmung gebe es ökologische Alternativen zu Kunststoff – etwa aus Hanf oder Zellulose, weiß Steinfeldt. „Diese natürlichen Materialien sorgen oft auch für ein angenehmeres Raumklima, speichern CO₂ während ihrer Lebenszeit und können später leichter recycelt werden.“

› Woran können sich Bauherren noch orientieren?

Ein besonders energieeffizienter Gebäudetyp ist das sogenannte Passivhaus. Es nutzt die vorhandene Wärme im Haus, erklärt Alexander Steinfeldt, etwa von Menschen, Geräten oder der Sonne, so gut aus, dass fast keine Heizung mehr nötig ist. Dafür braucht es eine einwandfreie Dämmung, luftdichte Fenster und eine Lüftungsanlage, die frische Luft ins Haus bringt, ohne die Wärme zu verlieren.

dpa

NEUBAU / UMBAU / SCHLÜSSELFERTIGER HAUSBAU / AUßENANLAGEN

beck wohnbau

74238 Krautheim, Austraße 2
www.beckwohnbau.de

Ihr neues Zuhause – klein, aber großartig!

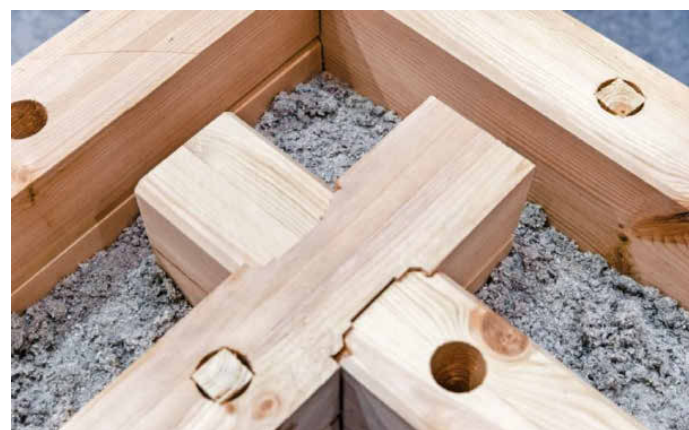
TINY SYSTEMS – Maßgeschneiderte Tiny Häuser & Mobilheime

Ein Zuhause, das perfekt zu Ihnen passt: **kompakt, gemütlich, effizient** – und genau nach Ihren Wünschen gebaut. Ob als Hauptwohnsitz, Ferienhaus oder barrierefreie Alterslösung: **Wir machen Ihren Wohnraum wahr.**

- Individuell planbar – von 40 bis über 60 m²
- Barrierefrei & altersgerecht auf Wunsch
- Energieeffizient & nachhaltig – sparen Sie Platz, Geld & Energie
- Schlüsselfertig einziehen – inkl. Möblierung & Einbaugeräten
- Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Beratungstermin – und erleben Sie unsere Ausstellung in Neckarsulm live!

TINY SYSTEMS

Dieselstraße 12
74172 Neckarsulm
+49 (0) 172 77 11 849
info@tinysystems.de
www.tinysystems.de



Wandelemente aus Holz, gefüllt mit Zellulose und Holzfasern, können eine Alternative zum Beton sein.

Gesucht: Der perfekte Mieter zum Einzug

RATGEBER Vermieter haben es nicht immer leicht, zwischen automatisierten Bewerbungen und persönlichen Empfehlungen die richtige Wahl zu treffen

Von Katja Fischer

So wünschen sich die meisten Wohnungseigentümer ihren Mieter: Er zahlt pünktlich seine Miete, geht sorgsam mit der Wohnung um, fügt sich gut in die Hausgemeinschaft ein, kommt seinen Pflichten nach, ist sympathisch und offen. Oft klappt es. Aber es gibt auch schwarze Schafe, die mit der Miete in Rückstand geraten, die Wohnung vermüllen oder die Nachbarschaft schikanieren. Kann man sie im Voraus schon erkennen? Wie können private Vermieter herausfinden, welcher Mietinteressent der Richtige ist?

› Tipp 1: Im Bekanntenkreis auf die Suche gehen

„Wenn ein langjähriger, netter Mieter auszieht und einen oder mehrere Kandidaten aus seinem Bekanntenkreis als Nachmieter vorschlägt, ist das eine relativ sichere Bank“, sagt Gerold Happ vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland. „Der Vermieter kann damit rechnen, dass der Mieter eher umgängliche Bekannte vorschlägt, die auch wenig Probleme machen werden.“ Anders ist es, wenn der alte Mieter selbst Nachmieter sucht, etwa weil er Inventar zurücklassen und es an sie verkaufen will. Denn dann kennt dieser die Leute in der Regel auch nicht – das Risiko für Vermieter verringert sich dadurch nicht.

› Tipp 2: Vorsichtig bei Rückmeldungen

Immobilienportale im Netz erreichen einen großen Nutzerkreis und entsprechend umfangreich fällt in der Regel auch das Interesse für ein gutes Wohnungsangebot aus. Unter hunderten von Bewerbungen die richtige herauszupicken, kostet Zeit und ist nicht leicht.

„Als ersten Schritt empfiehlt es sich, die automatisierten Antworten auf Wohnungsanzeigen zu ignorieren“, rät Gerold Happ. „Die kommen sofort, wenn die Anzeige ins Netz gestellt wird.“ Darum könne man nicht automatisch davon ausgehen, dass immer Interesse an

diesem konkreten Wohnungsangebot besteht.

› Tipp 3: Aussagekräftige Unterlagen zusammenstellen

„Je genauer die zu vermietende Wohnung beschrieben wird, desto mehr engt sich der Kreis der Interessenten ein“, sagt Gerold Happ. Dafür sollten am besten auch aussagekräftige Bilder bereitstehen. „Dann bewerben sich bestenfalls nur Leute, die sich wirklich für diese Wohnung interessieren“, sagt Happ.

› Tipp 4: Die richtigen Fragen stellen

Vermieter haben das Recht, den Mietinteressenten Fragen zu stellen, ehe sie sie zur Besichtigung einladen. „Wer will einziehen, wie viele Personen, wie sind die Einkommensverhältnisse dieser Personen, gibt es Haustiere? Das sind berechnete Fragen, die die Mietinteressenten wahrheitsgemäß beantworten müssen“, erklärt Rechtsanwältin Beate Heilmann, Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein.

Auf Grundlage dieser Informationen könne man schon eine gewisse Vorauswahl treffen. „Es macht ja keinen Sinn, Leute zur Wohnungsbesichtigung einzuladen, von denen man schon vorher weiß, dass sie sich die Wohnung nicht leisten können.“

› Tipp 5: Wichtige Unterlagen einfordern

Mieterselbstauskunft, Schufa-Auskunft, Mietschuldenfreiheitsbescheinigung – das sind die wichtigsten Unterlagen, die Vermieter von Mietinteressenten verlangen können.

In der Mieterselbstauskunft sollten sich alle Informationen finden, die für das Mietverhältnis relevant sind. Dazu gehören unter anderem: Familienstand, Beruf, Einkommen sowie Kontaktdaten. „Wichtig ist, unbedingt eine Kopie vom Personalausweis zu machen, um zu überprüfen, ob die Angaben in der Selbstauskunft zu der Person passen, die die Wohnung mieten will“, rät Beate Heilmann. Die Schufa-Auskunft

lässt Rückschlüsse auf die Bonität des Bewerbers zu. Vermieter dürfen sie allerdings erst verlangen, wenn es konkret um den Abschluss eines Mietvertrages geht, also nicht in der Auswahlphase.

Auf eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des vorherigen Vermieters haben Vermieter ebenfalls nicht zwingend einen Anspruch. „Aber der Mieter hat das Recht, von seinem Vermieter eine Quittung für die Mietzahlungen während des gesamten Mietverhältnisses zu verlangen“, sagt Beate Heilmann.

› Tipp 6: Überschaubarer Teilnehmerkreis bei Besichtigung

Um den Kreis bei einer Wohnungsbesichtigung nicht allzu groß werden zu lassen, empfiehlt es sich, die eingegangenen Bewerbungen vorzufiltern. „Dabei können private Vermieter durchaus auch persönliche Prioritäten setzen. Sie können zum Beispiel Interessenten bevorzugen, die sich besonders gut in die bestehende Hausgemeinschaft einfügen“, sagt Gerold Happ. So entscheiden sie sich womöglich für eine Familie mit Kindern, da im Haus schon viele andere Kinder herumtoben. Oder sie geben gezielt älteren Leuten eine Chance, weil das Wohnumfeld besonders seniorenfreundlich ist und auch das Gebäude über eine barrierefreie Ausstattung verfügt.

› Tipp 7: Auf das eigene Bauchgefühl hören

Wenn beim ersten Kontakt mit einem potenziellen Mieter schon ein mulmiges Gefühl mit-schwingt, ist Vorsicht angebracht. „Oft ist das schon ein Zeichen, dass später etwas schiefgehen könnte“, sagt Beate Heilmann. Aber das Gefühl kann auch täuschen.

Ein seriöses Auftreten, etwa mit einem gut sitzenden Anzug, ist keine Garantie, dass der Mieter solide und seriös ist. Und umgekehrt kann der Bewerber in T-Shirt und abgewetzter Jeans der ideale Mieter sein. „Wichtig ist, das eigene Gefühl mit möglichst vielen konkreten Informationen über den Mieter zu kombinieren“, rät Beate Heilmann. dpa



Auf eine freie Wohnung gibt es oft zahlreiche Interessenten. Doch wie findet man die passende Person? Foto: Patrick Pleul/dpa

ANZEIGEN



In die eigenen 4 Wände.

Mit den Immobilienmaklern Ihrer Sparkasse.







Jürgen Dietz

Michael Gnann

Sanel Seferovic

ImmobilienCenter
Sparkasse Hohenlohekreis

Telefon 07940 120-321
immo@spk-hohenlohekreis.de
spk-hohenlohekreis.de/immobilien

 Sparkasse
Hohenlohekreis

Auf einen Blick: Daten und Fakten zum Neubaugebiet „Auensteiner Straße“

➤ **Lage:** Südlicher Ortsrand von Donnbronn. Im Norden schließt das Gebiet an die bestehende Bebauung an. Südlich und östlich befinden sich Ackerflächen, im Südwesten und Westen verläuft die Landesstraße L 1111.

➤ **Beginn der Erschließung:** Ende 2022

➤ **Baufläche:** etwa 600 Ar

➤ **Wohneinheiten:** 17 Bauplätze (Einzel- und Doppelhäuser).

➤ **Vorbereitende Arbeiten:** Planung (Stadt): Büro Käser, Untergruppenbach; Planung (Tiefbau): Ingenieurbüro I-Motion aus Ilsfeld, Erschließung: Firma Scheuermann, Erschließungsträger: Wüstenrot-Haus- und Städtebau, Ludwigsburg

➤ **Vermarktung/ Aktueller Stand:** Bis auf ein Grundstück sind alle Bauplätze in dem Neubaugebiet verkauft. Zum Teil wurde mit dem Bau der Häuser bereits begonnen. *ae*

Auf einen Blick: Daten und Fakten zum Neubaugebiet „Neues Wohnen – Donnbronn Süd“

➤ **Lage:** Im Norden schließt das neue Wohngebiet an die bestehende Bebauung an, östlich befindet sich die Untergruppenbacher Straße. Im Süden und Westen grenzt freie Feldflur an das Gebiet.

➤ **Beginn der Erschließung:** Ende 2022

➤ **Baufläche:** 1,6 Hektar

➤ **Wohneinheiten/ aktueller**

Stand: 33 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser. Diese werden derzeit zum Teil gebaut, erste Gebäude wurden bereits bezogen.

➤ **Bauträger:** Ideal-Heim Wohnbau Kollmar GmbH, Hofmann Haus (Auswahl).

➤ **Vermarktung:** Alle Bauplätze sind verkauft – nur einen Bauplatz für gefördertes Wohnen gibt es noch. *ae*



Abendstimmung: Blick auf Donnbronn und das neue Baugebiet „Donnbronn Süd“ (im Vordergrund).

Wohnen in „Donnywood“

SERIE Neue Baugebiete in Heilbronn und in der Region – Donnbronn ist um 50 Bauplätze und einen Spitznamen reicher

Von unserer Redakteurin
Andrea Eisenmann

Kräne, Bagger, Raupen, Asphaltiermaschinen, riesige Erdhaufen und staubige Straßen – alles unübersehbare Anzeichen dafür, dass ein neues Baugebiet entsteht. Das ist auch im Untergruppenbacher Teilort Donnbronn nicht anders.

Und doch hat dort eines der beiden Baugebiete für Gesprächsstoff weit über die Region hinaus gesorgt. Und zwar mit dem Schriftzug „Donnywood“, der auf das weltberühmte Hollywood-Logo in Los Angeles anspielt und Autofahrern auf der L1111 unwillkürlich ins Auge fällt, wenn sie in Richtung Heilbronn unterwegs sind. Als Aprilscherz im Jahr 2023 pünkt-

lich zur Erschließung des Baugebiets „Auensteiner Straße“ aufgestellt, gehört der Schriftzug zum Untergruppenbacher Teilort mittlerweile dauerhaft dazu. Die Letter wurden fest an dem vier Meter hohen Lärmschutzwall montiert und ändern ihren „Look“ mitunter im Vorfeld von Feiertagen.

Zeitplan

Im Dezember 2022 begann die Erschließung der beiden neuen Wohngebiete. 17 Bauplätze wurden im Rahmen des etwa 6000 Quadratmeter großen Projekts „Auensteiner Straße“ ausgewiesen. Das zweite Wohnquartier „Donnbronn Süd“, das etwa 390 Meter von ersterem entfernt liegt, kommt auf 33 Bauplätze und eine Fläche von 1,6 Hektar. Rund sechs Millionen Euro wurden nach Anga-

ben der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) in Ludwigsburg, die für die Erschließung zuständig war, in die Vorhaben investiert.

„Die Grundstücke waren teils in privatem, teils in öffentlichem Eigentum. Anfang 2023 erfolgte der erste Spatenstich. Die Erschließung wurde im April 2024 abgeschlossen“, sagt der Untergruppenbacher Bürgermeister Andreas Vierling mit Blick auf den Zeitplan.

Sichtbare Fortschritte

In „Donnywood“ alias Donnbronn zu wohnen oder zu bauen? Das können sich offenbar viele vorstellen. Inzwischen sind laut Andreas Vierling fast alle neuen Grundstücke verkauft. Einen Bauplatz gibt es lediglich noch im Baugebiet Auensteiner Straße und einen Bau-

platz für „geforderten Wohnraum“ im Gebiet „Neues Wohnen – Donnbronn Süd“.

Bauzäune prägen das Bild in den Straßenzügen. Denn derzeit wachsen in den Wohngebieten sowohl Ein- wie auch Mehr-

familienhäuser in die Höhe, letztere mit meist barrierefreien Eigentumswohnungen. In manchen der Gebäude sind die ersten Bewohner bereits eingezogen, andere „suchen“ noch nach neuen Besitzern.



In Donnbronn wachsen derzeit zahlreiche neue Gebäude in die Höhe. Zwei Neubaugebiete mit insgesamt 50 Bauplätzen wurden in dem Untergruppenbacher Teilort ausgewiesen. Anfang 2023 erfolgte der Spatenstich, 2024 konnte die Erschließung abgeschlossen werden. *Fotos: Andrea Eisenmann*



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 Analysestermin 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

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

www.isotec-tremel-hn.de



Abdichtungen

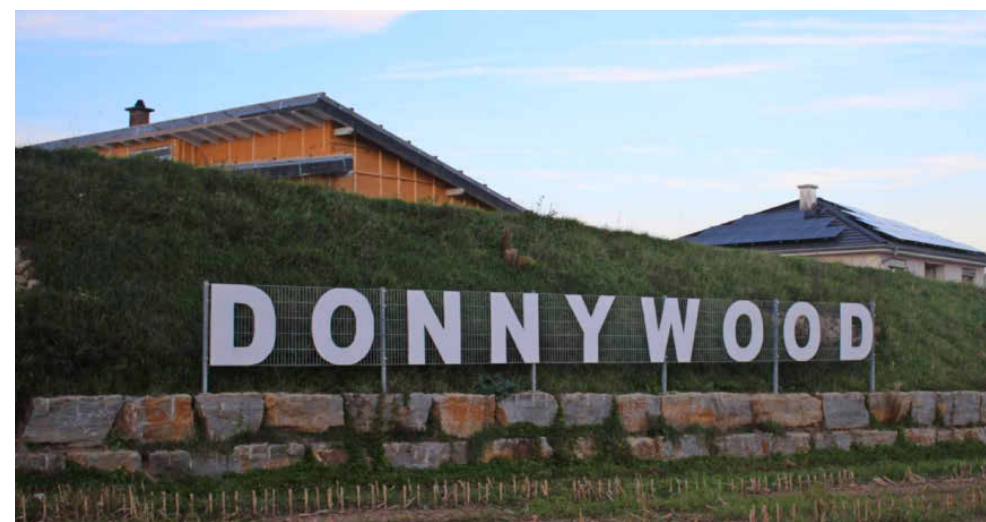


Balkonsanierung



Schimmelbeseitigung

ISOTEC
IMMER BESSER.



Ein Aprilscherz, der zum Markenzeichen wurde: Der Schriftzug „Donnywood“ schmückt den Lärmschutzwall entlang der L1111. Dahinter liegt das Baugebiet Auensteiner Straße.

ANZEIGEN



EXKLUSIVES PENTHOUSE HEILBRONN

Bj. ca. 2015, ca. 190 m² Wfl., 4 Zimmer, 2. OG mit Aufzug, hochwert. EBK, off. Kamin, 2 Bäder u. Sauna, 2 TG-Plätze, Wärmepumpe, kurzfr. frei.

Endenergiebed.: 20,8 kWh/(m²a), Elektro, Bj. Wärmeerz.: 2015, Energieeffizienzkl.: A+.

KAUFPREIS: € 1.190.000, -



GROSSARTIGES EINFAMILIENHAUS GUNDLSHEIM-OBERGRIESHEIM

Bj. ca. 1985, ca. 146 m² Wfl., ca. 801 m² Grdst., Terrasse, Balkon, EBK, Kachelofen, 2 Garagen, Öl-ZH, frei n. Abspr.

Endenergiebed.: 160,25 kWh/(m²a), Heizöl, Bj. Wärmeerz.: 2008, Energieeffizienzkl.: F.

KAUFPREIS: € 619.000, -



3-ZIMMERWOHNUNG MIT AUSSICHT

HEILBRONN-BIBERACH

Bj. ca. 1971, ca. 81 m² Wfl., 4. OG mit Aufzug, Balkon, EBK, Öl-ZH, Außenstellpl., sofort frei.

Endenergieverbr.: 104 kWh/(m²a), Heizöl, Bj. Wärmeerz.: 1991, Energieeffizienzkl.: D.

KAUFPREIS: € 339.000, -

GEPFLEGTES REIHENECKHAUS NECKARSULM-OBEREISESHEIM

Bj. ca. 1987, ca. 118 m² Wfl., Grdst. ca. 285 m², EBK, Balkon, Terrasse, Wintergarten, 1 Garage, 2 Stellpl., Gas-ZH, sofort frei.

Endenergieverbr.: 185,60 kWh/(m²a), Erdgas, Bj. Wärmeerz.: 2020, Energieeffizienzkl.: F.

KAUFPREIS: € 500.000, -

VERMIETETE 1-ZIMMERWOHNUNG WEINSBERG

Bj. ca. 1994, ca. 34 m² Wfl., 1. OG, EBK, 1 TG-Platz, Gas-ZH.

Endenergieverbr.: 92,56 kWh/(m²a), Erdgas, Bj. Wärmeerz.: 1994, Energieeffizienzkl.: C.

KAUFPREIS: € 149.000, -

BÜROFLÄCHE - DIREKT AM MARKTPLATZ HEILBRONN

Bj. ca. 1973, ca. 240 m² Bürofl., 1. OG, Aufzug, Empfang, 5 Büroräume, Serverraum, Teeküche, frei ab 01.01.2026.

Endenergieverbr.: 53 kWh/(m²a), Fernwärme, Bj. Wärmeerz.: 2015, Energieeffizienzkl.: B.

NETTO-KALTMIETE: € 2.400, -

GEPFLEGTES REIHENMITTELHAUS ILSFELD

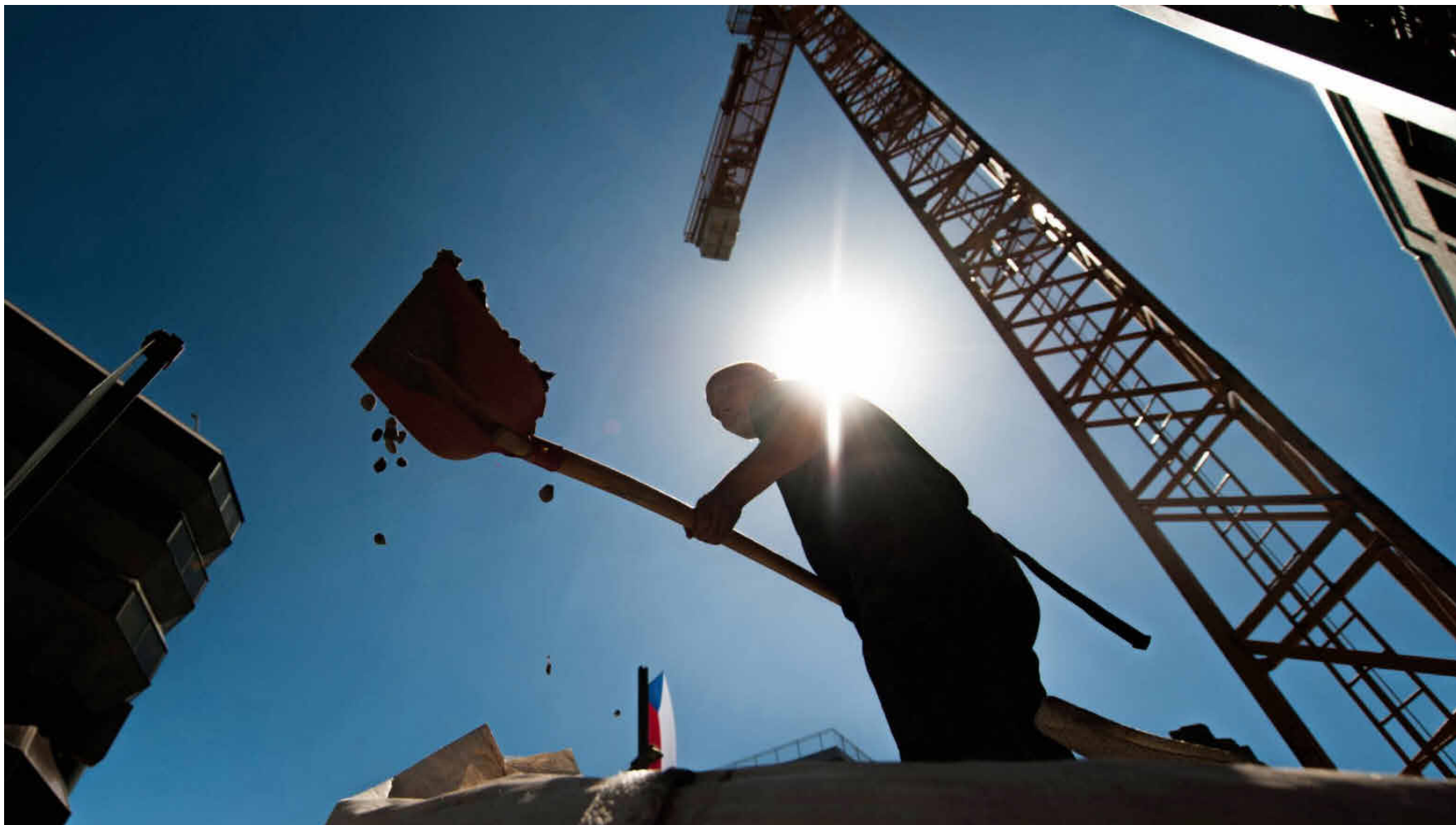
Bj. ca. 1992, 6 Zimmer, ca. 172 m² Wfl., Grdst. ca. 183 m², EBK, Terrasse, Balkon, 1 Garage, 2 Stellpl., Gas-ZH, frei n. Absprache.

Endenergiebed.: 130,2 kWh/(m²a), Erdgas, Bj. Wärmeerz.: 1992, Energieeffizienzkl.: E.

KAUFPREIS: € 465.000, -

☎ 07131 634 1500
✉ immo-hn@vrbank-hsh.de

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



Ein Bauprojekt gemeinsam entwickeln? Für Gruppen kann das einige Vorteile bieten.

Foto: Florian Gaertner/dpa

Teamgeist, Absprachen, Ziele

RATGEBER Gemeinsam konfliktfrei zu bauen und zu wohnen, fordert Bauherren unter Umständen mehr ab als ein Solo-Bauprojekt

Von Katja Fischer

Gemeinsam bauen und dann zusammenwohnen – die Vorstellung klingt doch romantisch für junge Familien und einsame Senioren, oder? Trotzdem wagen nur wenige Menschen den Schritt, Wohneigentum innerhalb einer Baugruppe zu errichten. Dabei gibt es gute Beispiele, in denen fast familiäre Gemeinschaften entstanden sind. Folgende Dinge sind wichtig, damit es mit dem Zusammenleben klappt:

› 1. Passende Mitstreiter

Wer sich mit dem Gedanken trägt, gemeinsam mit anderen zu bauen, muss sich Mitstreiter suchen. „Wichtig ist, dass die Leute zusammenpassen und gemeinsam Konflikte lösen können, die immer beim Bauen auftreten können“, sagt Thomas Penningh, Vorsitzender des Verbands Privater Bauherren. „Das wird man nicht gleich beim ersten Treffen herausbekommen, aber es zeigt sich meist sehr schnell, ob jemand teamfähig ist oder nicht.“ Na-

türlich müssen sich auch alle das Wohneigentum finanziell leisten können. „Wer nicht genügend passende Mitstreiter in seinem privaten Umfeld findet, kann sich an kommunale Beratungsstellen und regionale Netzwerke wenden. Dort gibt es Informationen über aktuelle Projekte“, sagt Marion Kempe, Vorsitzende des Bundesverbandes Baugemeinschaften in Dresden.

› 2. Gemeinsame Ziele

Soll es eine Alters-WG werden, ein generationsübergreifendes Projekt, eine integrative Wohnform oder einfach das gemeinsame Zuhause junger Familien? „Gut ist, wenn möglichst früh definiert wird, wie die Wohngemeinschaft am Ende aussehen soll“, meint Ivy Wollandt von der Landesberatungsstelle Gemeinschaftliches Wohnen Schleswig-Holstein. „Dann finden die passenden Mitstreiter leichter zusammen.“

› 3. Geeignetes Grundstück

Mit dem Grundstück steht und fällt die Baugemeinschaft. „In größeren Städten ist es sehr schwer, auf dem freien Markt

passende Grundstücke oder Objekte zu finden“, sagt Marion Kempe. „Auf dem Land ist es häufig leichter.“

In der Phase des Grundstückskaufs sollten sich Baugruppen unbedingt beraten lassen. „Es geht um viel Geld, es sind Fehler möglich. Hier braucht man unbedingt jemanden, der sich auskennt“, sagt Kempe. Immer mehr Kommunen unterstützen das gemeinschaftliche Bauen und bieten ihre Grundstücke und Objekte für diesen Interessentenkreis an. „Über Ausschreibungen suchen sie die Gruppe aus, die das beste Konzept für die Nutzung hat“, so Marion Kempe. „Oft bekommen Baugruppen den Zuschlag, die mehr wollen als nur das reine Wohnen, zum Beispiel Raum schaffen für die Nachbarschaft, ökologische Projekte oder eine Kita, die dann von der Kommune betrieben wird.“

› 4. Erfahrener Projektsteuerer

Je mehr bauliches und organisatorisches Fachwissen in der Gruppe vorhanden ist, umso besser. Aber in der Regel finden sich in Baugemeinschaften Baulaien zusammen, so dass es

unumgänglich ist, einen erfahrenen Projektsteuerer zu beauftragen. „Es gibt Projektentwicklungsbüros, die sich auf Baugruppen spezialisiert haben“, sagt Ivy Wollandt. „Sie kennen sich aus mit Behörden, Genehmigungsverfahren, Banken und Fördermöglichkeiten. Ohne Projektentwickler geht es eigentlich nicht.“

Thomas Penningh zufolge seien diese von einem Projektsteuerer – die meist Architekten sind – betreuten Baugemeinschaften bei Kommunen beliebt, weil alles in einer Hand liegt und es klare Vorstellungen für die Entwicklung des infrage kommenden Grundstücks gibt.

› 5. Sichere Rechtsform

Mit der Verbreitung der Baugemeinschaftsidee haben sich laut Bundesverband Baugemeinschaften, neben der Bildung von Wohneigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG), inzwischen eine Vielzahl verschiedener Rechts- und Kooperationsformen herausgebildet – zum Beispiel bewohnergetragene Genossenschaften, GmbH & Co. KGs, Kooperationen mit Traditionsgeossen-

schaften oder kommunale Wohnungsunternehmen.

„Wichtig ist, schon bei der Gründung daran zu denken, unter welchen Umständen einzelne Mitglieder später aussteigen können und neue aufgenommen werden können“, rät Marion Kempe. „Für kleinere Baugemeinschaften eignet sich zum Beispiel die Rechtsform einer Genossenschaft.“

› 6. Grundsätze und Werte

Es braucht viel Zeit, damit sich die Baugemeinschaft zusammenfindet und einheitlich handeln kann. „Es ist deshalb ratsam, sich möglichst früh auf Grundsätze und Werte der Gruppe zu einigen, die bei späteren Auseinandersetzungen eine gute Orientierung bieten“, so Ivy Wollandt. „Dazu gehören auch vermeintliche Kleinigkeiten, zum Beispiel, ob Haustiere erlaubt sind.“

Ebenfalls sinnvoll: Die Einigung auf einheitliche Bodenbeläge in allen Wohnungen, weil das günstiger ist. Das spart Wollandt zufolge viel Kraft, „weil nicht laufend neue Kompromisse darüber ausgehandelt werden müssen.“ dpa

Die richtige Wahl für den Boden

EINRICHTEN Welcher Belag passt am besten, wie lässt sich die Raumwirkung beeinflussen und worauf kommt es bei der Suche an?

Von Katja Fischer

Der Bodenbelag drängt sich nicht unbedingt in den Vordergrund, aber er beeinflusst wesentlich die Atmosphäre in einem Raum. Im günstigsten Fall bleibt er einige Jahrzehnte lang liegen. Deshalb empfiehlt es sich, seine Anschaffung sorgfältig und vorausschauend zu planen. Verbraucher haben die Qual der Wahl: Von zeitlosen Klassikern wie Parkett, Holzdielen oder Linoleum bis zu modernen Varianten aus Laminat, Vinyl oder keramischen Bodenfliesen – Fachhandel und Baumärkte haben alles im Angebot in allen erdenklichen Designs und Preisklassen. Sich allein am Aussehen und Preis zu orientieren, ist jedoch keine gute Idee. Tipps, auf welche Kriterien es noch ankommt:

› Beschaffenheit des Rohbodens

Nicht jeder Bodenbelag eignet sich für jeden Untergrund. „In Neubauten gibt es unter dem

Oberbelag in der Regel die ebene Schicht schwimmenden Estrichs, die mit einer Trittschalldämmung auf einer glatten Rohbetondecke liegt“, sagt die Hamburger Innenarchitektin Ines Wrusch. Auf so einen soliden Untergrund könnte man eigentlich alle Arten von Bodenbelägen aufbringen.

Schwieriger sieht es in Altbauten aus. Dort findet man oft Holzbalkendecken, auf die der Fußbodenaufbau mit Holzplatten und -latten ausgeführt wurde, die Stöße haben und schwingen können. Dafür eignet sich längst nicht jeder Belag. „Würde man darauf etwa Bodenfliesen verlegen, müsste die Bewegung aufgenommen werden. Die Fugen fangen an zu bröseln, und die Fliesen knacken oder brechen sogar“, erklärt Wrusch.

› Nutzung und Beanspruchung des Raumes

Keine Frage, der Boden einer Küche oder eines Badezimmers wird anders beansprucht als der Fußboden im Schlafzimmer – daran sollte man bei der Aus-



Nach dem Ölen erstrahlt der Boden wie neu. Foto: Inga Kjer/dpa

wahl denken. Zumal in Bad und in der Küche auch noch Feuchtigkeit eine Rolle spielt.

„Eine Orientierung bieten die Nutzungsklassen für Bodenbeläge“, sagt Michael Pommer, Trainer bei der DIY Academy in Köln. „Sie geben Auskunft, wie stark der jeweilige Fußboden belastet werden kann.“ Im privaten Bereich gibt es die Nutzungsklassen 21 (ge-

ringe Nutzung) bis 23 (mehr beanspruchte Böden). Ein weiteres Kriterium ist die Rutschsicherheit des Bodens. Diese wird in verschiedene Klassen eingeteilt: So gibt es die Gruppen R9 bis R13 für trockene und gewerbliche Bereiche und A bis C für Barfußbereiche in Nassräumen. „Je nach Anwendungsbereich sind Bodenbeläge mit einer Rutschhemmung der Klasse R 9 oder R 10 beziehungsweise A oder B zu empfehlen“, sagt Jens Fellhauer, Geschäftsführer des Bundesverbandes Keramische Fliesen.

› Design bestimmt Raumwirkung mit

Damit der Boden am Ende auch zum Raum und zum Lebensgefühl passt, rät Wrusch sich die Frage zu stellen: „Welche Wirkung möchte ich erzielen?“ Soll das Kinderzimmer Leichtigkeit und Fröhlichkeit ausstrahlen? Soll das Wohnzimmer hell und gediegen wirken? Geht es beim Arbeitszimmer darum, dass es nüchtern und seriös erscheint? Je nach Wunsch kann man dann entsprechende Farben und

Qualitäten auswählen. Im Fachhandel und Baumarkt gibt es viele Designs in unterschiedlichen Materialien und Preisklassen, etwa PVC-Belag in Holzoptik, Bodenfliesen in Holzoptik oder etwa Vinylböden in Fliesenoptik. Was im Geschäft noch toll aussah, kann zu Hause ganz anders wirken. Daher ist es sinnvoll, sich zunächst Muster des Bodenbelags mit nach Hause zu nehmen.

Ein Boden aus Naturmaterialien wie Holz ist nachhaltig und schön, hat aber auch seinen Preis. „Klick-Parkett mit externer Trittschalldämmung gehört zu den teuersten Bodenbelägen, ist aber auch sehr langlebig“, sagt Michael Pommer. Voraussetzung dafür ist aber eine regelmäßige Pflege. „Das Holz muss immer mal geölt werden“, erklärt der DIY-Trainer.

Wer es preiswerter und pflegeleichter will, kann zum Beispiel auf Vinyl- oder Laminatböden in Parkettoptik ausweichen. Solche Böden sind allerdings nicht so langlebig und nachhaltig wie echte Holzböden. dpa

ANZEIGEN



Eilhofen **EUR 399.000**
Gepflegte 3½-Zimmer-ETW in ruhiger Umgebung, ca. 96 m² Wohnfläche, Erdgeschoss mit Terrasse und Garten, Mehrfamilienhaus, Einbauküche, separate Speisekammer, Tageslichtbad, Gäste-WC, Pkw-Stellplatz, Baujahr 2015, Solar, 14 kWh/(m²a), BA, A+, Savanna Corciulo 07131 884227



Heilbronn **EUR 409.000**
Gepflegte Doppelhaushälfte in bevorzugter Lage von Heilbronn, ca. 140 m² Wohnfl., gute Raumaufteilung mit Gestaltungsmöglichkeiten, 231 m² Grdst., EBK, Garten, Balkon, Gewölbekeller, Pkw-Stellplatz, Baujahr 1927, Gas, 281,30 kWh/(m²a), BA, H, Savanna Corciulo 07131 884227



Flein-Sommerhöhe **EUR 839.000**
Freistehendes Einfamilienhaus (sofort frei), ca. 599 m² Grundstück, ca. 150 m² Wohnfl., 5,5 Zimmer, großer Garten mit schöner Aussichtslage, Garage, Stellplatz, Einbauküche mit HWR, Gäste-Zimmer UG, Bj. 1967, Öl-Zentralhgz., 444,50 kWh/(m²a), BA, H, Savanna Corciulo 07131 884227



Bad Friedrichshall **EUR 989.000**
Modernes Einfamilienhaus mit ELW, Pool und großem Garten, ca. 732 m² Grundst., ca. 240 m² Wohnfläche, EBK, Kamin, hochwertige Ausstattung, Doppelgarage, Stellplatz, sofort beziehbar, Baujahr 2022, Solar/Wärmepumpe, 30,89 kWh/(m²a), BA, A, Savanna Corciulo 07131 884227

Ihre Immobilie verdient besondere Aufmerksamkeit. Mit meinem Rundum-Paket Sorge ich für einen reibungslosen Ablauf – von der Bewertung bis zum Vertragsabschluss begleite ich Sie durch den gesamten Verkaufsprozess.

Mein Ziel ist durch eine gezielte Vermarktungsstrategie den idealen Käufer für Ihre Immobilie zu finden. Mit Erfahrung, Herz und Kompetenz, unterstütze ich Sie dabei! Habe ich Ihr Interesse geweckt – Ich freue mich auf Ihren Anruf.



Savanna Corciulo

BW-Bank Immobilien
Allee 11 • 74072 Heilbronn
Tel. 07131 884227
www.bw-bank.de/immobilien
immobilien@bw-bank.de

Ein Unternehmen der LBBW-Gruppe

BW BANK

Haus kaufen



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

Heilbronn



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 225 m² / 1.225 m²
VKP 549.000 €
EnEV: E-Pass in Bearbeitung

DEDDA Immobilien
Telefon 07131 6422390
Online-ID 10262877

Heilbronn



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 230 m² / 448 m²
VKP 749.000 €
Energiekennwerte
Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 190 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1977
Effizienzklasse F

Siegel GmbH
Telefon 07131 78710
Online-ID 10259186

Eppingen



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 304 m² / 643 m²
VKP 998.000 €
Energiekennwerte
Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 22 kWh/m²a
Energieträger Keine Angabe
Baujahr 2017
Effizienzklasse A+

bks FINANZ Vermittlung AG
Telefon 0171 7162995
Online-ID 10388094

Bietigheim-Bissingen



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 408 m² / 526 m²
VKP 1.290.000 €
Energiekennwerte
Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 154,91 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1930
Effizienzklasse E

Weitblick Immobilien GmbH
Telefon 07142 77788810
Online-ID 10324094

Oedheim



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 130 m² / 645 m²
VKP 425.000 €
Energiekennwerte
Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 363,90 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1967
Effizienzklasse H

Kreissparkasse Heilbronn
Telefon 07131 638-16031
Online-ID 10308191

Bad Rappenau-Heinsheim



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 89 m² / 606 m²
VKP 300.000 €
Energiekennwerte
Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 188,90 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1951
Effizienzklasse F

VR Bank HN SHA eG
Telefon 07131 6340
Online-ID 10383096

Lauffen



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 206 m² / 570 m²
VKP 549.000 €
Energiekennwerte
Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 245,20 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1968
Effizienzklasse G

Kreissparkasse Heilbronn
Telefon 07131 638-18093
Online-ID 10309038

Löwenstein



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 113 m² / 154 m²
VKP 380.000 €
Energiekennwerte
Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 132,9 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1958
Effizienzklasse E

Garant Immobilien
Telefon 07131 649110
Online-ID 10308272

Leingarten



Objekt Barrierefrei mit Aufzug
Wfl./Grdst. 200 m² / 508 m²
VKP 890.000 €
Energiekennwerte
Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 106,30 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 2005
Effizienzklasse D

Concenta Immobilien
Telefon 07131 6490019
Online-ID 10285608

Löwenstein



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 112 m² / 692 m²
VKP 275.000 €
Energiekennwerte
Baujahr 1960

Finanzhaus Flein GmbH
Telefon 07131 1372315
Online-ID 10169923

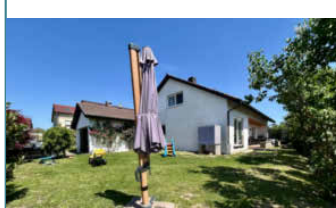
Schwäbisch Hall



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 140 m² / 575 m²
VKP 755.000 €
Energiekennwerte
Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 127,00 kWh/m²a
Energieträger Erdgas, leicht
Baujahr 1966
Effizienzklasse D

VR Bank HN SHA eG
Telefon 0791 75850
Online-ID 10374021

Bad Friedrichshall



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 160 m² / 529 m²
VKP 799.000 €
Energiekennwerte
Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 68,60 kWh/m²a
Energieträger Elektroenergie
Baujahr 1967
Effizienzklasse B

Kreissparkasse Heilbronn
Telefon 07131 638-16030
Online-ID 10298623

Ravenstein



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 278 m² / 1.209 m²
VKP 450.000 €
Energiekennwerte
Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 175,0 kWh/m²a
Energieträger Öl
Effizienzklasse F

FALC Immobilien Heilbronn
Telefon 07131 7971680
Online-ID 10387246

Heilbronn



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 233 m² / 382 m²
VKP 935.000 €
Energiekennwerte
Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 173,30 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 2022
Effizienzklasse F

Von Poll Immobilien
Telefon 07131 1232460
Online-ID 10363889

Heilbronn



Objekt Haus mit ELW
Wfl./Grdst. 160 m² / 877 m²
VKP 625.000 €
Energiekennwerte
Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 289,8 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1967
Effizienzklasse H

Roland Ritter Immobilien
Telefon 0160 2981129
Online-ID 10342943

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 07131 6490019
Online-ID 10202871

Heilbronn



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 105 m² / 211 m²
VKP 440.000 €
Energiekennwerte
Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 73,30 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 2000
Effizienzklasse B

Kreissparkasse Heilbronn
Telefon 07131 638-17030
Online-ID 10297019

Obersulm



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 108 m² / 292 m²
VKP 369.000 €
Energiekennwerte
Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 262,6 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1984
Effizienzklasse H

Garant Immobilien
Telefon 07131 649110
Online-ID 10308281

Dörzbach



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 123 m² / 430 m²
VKP 254.000 €
Energiekennwerte
Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 102,20 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1998
Effizienzklasse D

Sparkasse Hohenlohe
Telefon 07940 120-321
Online-ID 10279230

Haus
kaufen

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

Bad Rappenau



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 186 m² / 442 m²
VKP 498.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 231,10 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1969
Effizienzklasse G

Werner Wohnimmobilien

Telefon 07131 390850
Online-ID 10226715

Ilsfeld



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 172 m² / 183 m²
VKP 465.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 130,20 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1992
Effizienzklasse E

VR Bank HN SHA eG

Telefon 07131 6340
Online-ID 10372186

Untergruppenbach



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

EnEV: E-Pass in Bearbeitung

Ideal-Heim Wohnbau

Telefon 07131 702390
Online-ID 10257471

Öhringen



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 125 m² / 328 m²
VKP 439.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 180,9 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1978
Effizienzklasse F

DS Immobilien

Telefon 07941 92930
Online-ID 10391820

Heilbronn



Objekt Haus
Wfl./Grdst. 136 m² / 207 m²
VKP 429.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 205,1 kWh/m²a
Energieträger Gas
Effizienzklasse G

Perfect Home Immobilien

Telefon 0156 78341094
Online-ID 10298896

Wohnung
kaufen

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

Mühlacker / Lienzungen



Objekt Solide Kapitalanlage
Wohnfläche 50 m²
VKP 100.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 87,30 kWh/m²a
Energieträger Elektro
Effizienzklasse C

Schürer & Fleischer

Telefon 07231 980900
Online-ID 10311560

Forchtenberg



Objekt Wohnung
Wohnfläche 48 m²
VKP 145.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 135,15 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1992
Effizienzklasse E

Sparkasse Hohenlohe

Telefon 07940 120-321
Online-ID 10298758

Heilbronn



Objekt Wohnung
Wohnfläche 80 m²
VKP 285.000 €

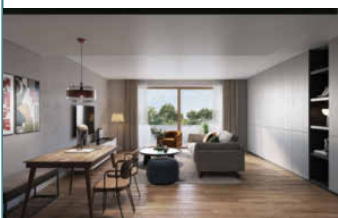
Energiekennwerte

Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 161,73 kWh/m²a
Energieträger Nah-/Fernwärme
Effizienzklasse F

Lerchenberg-Immobilien

Telefon 07131 7452100
Online-ID 10336574

Bad Friedrichshall



Objekt Wohnung
Wohnfläche 82 m²
VKP 480.200 €

Energiekennwerte

Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 48,8 kWh/m²a
Energieträger Fernwärme
Baujahr 2025
Effizienzklasse A

Bauhausquadrat

Telefon 0176 70355787
Online-ID 10043495

Öhringen



Objekt Wohnung
Wohnfläche 54 m²
VKP 199.900 €

Energiekennwerte

Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 157,8 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1993
Effizienzklasse E

Garant Immobilien

Telefon 07131 649110
Online-ID 10309778

Heilbronn



Objekt Wohnung
Wohnfläche 58 m²
VKP 459.500,00 €

EnEV: E-Pass in Bearbeitung

P Immobilien

Telefon 07141 93660
Online-ID 10080886

Untereisesheim



Objekt Wohnung
Wohnfläche 48 m²
VKP 274.900 €

Energiekennwerte

Baujahr 2027

Böhringer Creativbau

Telefon 07131 74570-0
Online-ID 10374048

Untereisesheim



Objekt Wohnung
Wohnfläche 58 m²
VKP 179.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 139,00 kWh/m²a
Energieträger Erdgas_leicht
Baujahr 1995
Effizienzklasse E

Thomas Sinn & Kollegen

Telefon 07131 266990
Online-ID 10393739

BFH-Hagenbach



Objekt Wohnung
Wohnfläche 57 m²
VKP 200.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 125,60 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1992
Effizienzklasse D

VR Bank HN SHA eG

Telefon 07131 6340
Online-ID 10389598

Heilbronn



Objekt Wohnung
Wohnfläche 83 m²
VKP 399.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 95,50 kWh/m²a
Energieträger Pellets
Effizienzklasse C

Concenta Immobilien

Telefon 07131 6490019
Online-ID 10134955

Nordheim



Objekt Wohnung
Wohnfläche 82 m²
VKP 275.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 133,00 kWh/m²a
Effizienzklasse E

p.b.s. Wohnbau GmbH

Telefon 07135 980513
Online-ID 10385989

Güglingen



Objekt Wohnung
Wohnfläche 77 m²
VKP 380.000 €

Energiekennwerte

Energieträger Strom

Mitterhuber Immobilien

Telefon 07135 5426
Online-ID 10379633

Neckarwestheim



Objekt Wohnung
Wohnfläche 75 m²
VKP 329.900 €

Energiekennwerte

Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 46,00 kWh/m²a
Energieträger Fernwärme
Effizienzklasse A

Concenta Immobilien

Telefon 07131 6490019
Online-ID 9934571

Wohnung kaufen



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

Künzelsau



Objekt Wohnung
Wohnfläche 94 m²
VKP 415.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 14,40 kWh/m²a
Energieträger Gas, Elektro
Baujahr 2021
Effizienzklasse A+

Sparkasse Hohenlohe

Telefon 07940 120-321
Online-ID 10286630

Künzelsau



Objekt Wohnung
Wohnfläche 105 m²
VKP 268.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 169,40 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1980
Effizienzklasse F

Sparkasse Hohenlohe

Telefon 07940 120-321
Online-ID 10288046

Heilbronn



Objekt Wohnung
Wohnfläche 88 m²
VKP 325.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 83,00 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 2018
Effizienzklasse C

Concenta Immobilien

Telefon 07131 6490019
Online-ID 10260701

Heilbronn



Objekt Wohnung
Wohnfläche 77 m²
VKP 279.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Verbrauchsausweis
Energieträger Gas
Baujahr 1960

D Immobilien

Telefon 07135 931490
Online-ID 10314876

Bad Friedrichshall



Objekt Wohnung
Wohnfläche 85 m²
VKP auf Anfrage

Energiekennwerte

Energieträger Keine Angabe
Baujahr 2027

STRABAG Real Estate

Telefon 0711 65678250
Online-ID 10257360

Flein



Objekt Wohnung
Wohnfläche 79 m²
VKP 430.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 36,00 kWh/m²a

G. Schmetzer Immobilien

Telefon 07941 61061
Online-ID 10388488

Künzelsau



Objekt Wohnung
Wohnfläche 80 m²
VKP 199.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 159,89 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1990
Effizienzklasse E

Sparkasse Hohenlohe

Telefon 07940 120-321
Online-ID 10296732

Besigheim



Objekt Wohnung
Wohnfläche 77 m²
VKP 469.900 €

Energiekennwerte

Energieträger Keine Angabe
Baujahr 2025

UPR ImmoLine

Telefon 07143 40910130
Online-ID 10153250

Heilbronn



Objekt Wohnung
Wohnfläche 108 m²
VKP 299.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 116 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1979
Effizienzklasse D

Deutsche Bank

Telefon 0176 42533024
Online-ID 10381241

Heilbronn



Objekt Sanierter Wohnung
Wohnfläche 91 m²
VKP 350.812 €

Energiekennwerte

Energieträger Keine Angabe
Baujahr 1964

WATZL Group GmbH

Telefon 0174 6970869
Online-ID 10311409

Heilbronn



Objekt Wohnung
Wohnfläche 190 m²
VKP 1.190.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 20,80 kWh/m²a
Energieträger Elektro
Baujahr 2015
Effizienzklasse A+

VR Bank HN SHA eG

Telefon 07131 6340
Online-ID 10375505

Untereisesheim



Objekt Wohnung
Wohnfläche 102 m²
VKP 408.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 100,50 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 2012
Effizienzklasse D

Kreissparkasse Heilbronn

Telefon 07131 638-17258
Online-ID 10290610

Gewerbe kaufen



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

Weinsberg



Objekt Renditeobjekt
Bürofläche 94 m²
VKP 299.000 €

Energiekennwerte

Ausweisart Verbrauchsausweis
Energieträger Gas
Baujahr 1950

Garant Immobilien

Telefon 07131 649110
Online-ID 10300465

Wohnung mieten



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

Heilbronn



Objekt Wohnung
Wohnfläche 35 m²
Kaltmiete 520 €

Energiekennwerte

Ausweisart Verbrauchsausweis
Gesamtwert 96,0 kWh/m²a
Energieträger Gas
Effizienzklasse C

Suciu-Barho Immobilien

Telefon 07131 253696
Online-ID 10393227

Eberstadt



Objekt Seniorenappartement
Wohnfläche 30 m²
Kaltmiete 330 €

Energiekennwerte

Energieträger Keine Angabe
Baujahr 2000

Lumpp Immobilien Service

Telefon 07946 6749
Online-ID 10363266

Bad Wimpfen



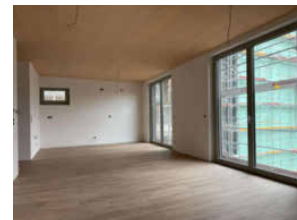
Objekt Wohnung
Wohnfläche 29 m²
Kaltmiete 550 €

EnEV: E-Pass in Bearbeitung

invictus Immobilien GmbH

Telefon 07131 1373561
Online-ID 10390544

Heilbronn



Objekt Wohnung
Wohnfläche 69 m²
Kaltmiete 1.110 €

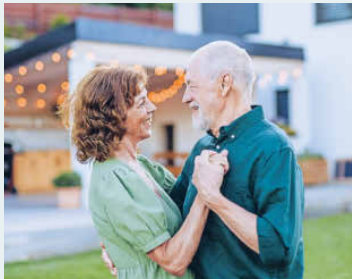
Energiekennwerte

Ausweisart Bedarfsausweis
Gesamtwert 68,5 kWh/m²a
Energieträger Fernwärme
Baujahr 2025
Effizienzklasse B

Hertner Holding

Telefon 07131 2055916
Online-ID 10363248

Kompetente Immobilienanbieter

Finden Sie Ihre Traumimmobilie
mit unseren starken Partnern auf
➤ [immostimme.de](https://www.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 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 seit 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 Betreuungs-

dienst 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