

11. März 2026

ImmoStimme Magazin

Über 1.500 Mietobjekte und
5.000 Kaufobjekte in der Region.

➔ immostimme.de



Wohnen im Fokus

So hoch ist die Eigentumsquote
in der Region

› Seite 3

Frühjahrs-Check am Haus

Schäden nach dem Winter
erkennen und beheben

› Seite 4

Finanzierung im Blick

Lohnt sich eine
Immo-Neubewertung?

› Seiten 8/9





Sicher ist sicher

VERSICHERUNG Wechselt eine Immobilie den Eigentümer, geht immer auch die Wohngebäudeversicherung auf den neuen Besitzer über

Von Sabine Fischer

Ein Haus ge- oder verkauft? Dann braucht sich der neue Eigentümer der Immobilie vorerst keine Sorgen um den Versicherungsschutz des Hauses oder der Wohnung zu machen. Denn bei einem Eigentumsübergang geht auch die Wohngebäudeversicherung auf den neuen Eigner über. So sieht es das Gesetz vor.

Die Vorgabe soll einen nahtlosen Versicherungsschutz gewährleisten und verhindern, dass Eigentümerinnen und Eigentümer durch unvorhersehbare Gefahren in finanzielle Not geraten. Die neuen Haus- oder Wohnungsbesitzer sind deswegen aber nicht auf Gedeih und

Verderb auch in Zukunft dem Tarif des Vorgängers und früheren Besitzers ausgeliefert. Ihnen steht nach dem Kauf ein Sonderkündigungsrecht zu, entweder sofort oder zum Ende des Versicherungszeitraums – je nachdem, was der Vertrag vorsieht. Ein Blick ins Kleingedruckte oder eine Nachfrage beim jeweiligen Anbieter bringen Klarheit.

Im Erbfall gilt dem Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft zufolge hingegen kein Sonderkündigungsrecht. Mit Annahme der Erbschaft treten Erben automatisch in die Rechte und Pflichten des Erblassers ein – und können daher nur ordentlich zum Ende der Vertragslaufzeit die getroffene Vereinbarung kündigen.

dpa

Gerade eine Wohnung oder ein Haus erworben? Dann geht zunächst auch die Wohngebäudeversicherung des Vorbesitzers auf den neuen Besitzer über.

Foto: Christin Klose/dpa

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 | 18.03.2026
17:30 – 19:30 Uhr
Rappenhof Weinsberg

WEITERE TERMINE 2026:

- ÖHRINGEN | Mi. 25.03.2026
Württembergischer Hof
- HEILBRONN | Mi. 01.04.2026
IFH 2.0



*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

Bleibt das Häuschen ein Traum?

STUDIE Mit 43,5 Prozent leben immer weniger Deutsche in der eigenen Immobilie – Hohe Eigentumsquote im Landkreis HN und Hohenlohe

Von unserer Redakteurin
Andrea Eisenmann

Viele träumen von einer eigenen Immobilie, aber immer weniger können sich offenbar eine leisten. Zu diesem Ergebnis kommt die jüngst veröffentlichte Studie des Pestel-Instituts, die Deutschland auch in den nächsten Jahrzehnten als „Mieter-Land“ sieht. In der Analyse des in Hannover ansässigen Forschungs- und Beratungsinstituts wird allerdings auch ersichtlich: Die Landkreise Heilbronn und Hohenlohe schneiden mit Blick auf die Wohneigentumsquote im bundesweiten Vergleich (Stand: 2025) deutlich besser ab.

Der bundesweite Trend

In Deutschland wohnen immer weniger Menschen in den eigenen vier Wänden. Die Eigentumsquote ist mit 43,5 Prozent auf den tiefsten Stand seit 15 Jahren gefallen. Damit belegt Deutschland im Ranking den vorletzten Platz – hinter Frankreich, aber noch vor der



Gemeinsam unter einem Dach – am besten unter dem eigenen.

Foto: JenkoAtaman/stock.adobe.com

Schweiz (36 Prozent). Am anderen Ende der Skala sind vor allem kleinere osteuropäische Länder zu finden; Die Slowakei oder Ungarn beispielsweise weisen eine Eigentumsquote von rund 90 Prozent auf.

Ein Bundesländer-Gefälle

Baden-Württemberg liegt mit einer Eigentümerquote von 50,2 Prozent deutlich über dem bundesweiten Schnitt. Höhere Werte weisen nur das Saarland (58,5 Prozent), Rheinland-Pfalz

(53,2 Prozent) und Niedersachsen (50,3 Prozent) auf. Aber auch im „Ländle“ können sich offenbar immer weniger Menschen eine Immobilie leisten: Im Jahr 2011 hatte die Eigentumsquote noch 52,1 Prozent betragen. Laut Verfasser der Studie fehlen in Baden-Württemberg aktuell etwa 192 000 Wohnungen.

Der Hohenlohekreis

Vom Einfamilienhaus bis zur Eigentumswohnung – im Hohen-

lohekreis gibt es nach Angaben des Pestel-Instituts rund 32 200 Haushalte, die im Besitz einer Immobilie sind. Ihnen stehen etwa 17 600 Mieter gegenüber. Die Wissenschaftler errechneten so eine Wohneigentumsquote von etwa 60,9 Prozent.

Der Landkreis Heilbronn

Nur geringfügig darunter bewegt sich der Anteil der Haus- und Wohnungsbesitzer im Landkreis Heilbronn. Hier liegt die Eigentümerquote bei 60,6

Prozent. Wie im ganzen Bundesgebiet ist auch in Baden-Württemberg ein Stadt-Land-Gefälle zu beobachten. Die Eigentumsquote für die Stadt Heilbronn beispielsweise wird mit 41,2 Prozent angegeben.

Generationenfrage

Ins Auge fallen die Unterschiede zwischen Alt und Jung. Bei Menschen unter 45 Jahren wohnt laut Analyse nur jeder Vierte im eigenen Heim. Der Grund: Es fehlen das nötige Geld oder die Angebote. Bei Menschen ab 45 Jahren aufwärts ist es jeder Zweite. „Die eigenen vier Wände rangieren bei den Menschen zwar immer noch ganz oben auf der Wunschliste. Aber gerade die 25- bis 40-Jährigen können sich immer seltener ein eigenes Haus oder eine Eigentumswohnung leisten“, hat auch Matthias Günther, Leiter des Pestel-Instituts und Mitverfasser der aktuellen Studie, beobachtet.

Hintergrund

Auftraggeber der Studie ist der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel.

ANZEIGEN

Mietenobjekte

HN: Gepflegte 3-Zi.-DG-Whg. im 1. OG, ca. 95 m² Wfl., Balkon, neue EBK, gr. Bühne, EA:B, 147,13 kWh, EK: E, Gas, Bj. 2000, **Miete 1.400,- zzgl. NK**
HN: Exklusive 3-Zi.-Whg. im EG eines 2-FH, 150 m² Wfl., Terrasse & Garten, gr. Garage, Hobbyr., Weinkeller, EA:V, 147,13 kWh, EK: E, Gas, Bj. 2000, Klima, Kamin, EBK, **Miete 1.800,- zzgl. NK**
Heilbronn: Großz. EFH in Top-Lage, ca. 245 m² + 80 m² Nfl., ca. 500 m² Grundst., 4 SZ, 2 Küchen, 2 Bäder, Terrasse & Garten, Balk., 2 Garagen, FBH & Klima im EG EA:B, 147,13 kWh, EK: E, Gas, Bj. 2000, **Miete 3.200,- zzgl. NK**
Schönlal: Gepfl. Büroetage im EG, sep. Eingang, ca. 107 m² Büro-/Praxisfl., 4 helle Büroräume, Empfang, Küchenzeile, WC, Klima, EA:V, 69,50 kWh, EK: B, Öl, Bj. 1919, **Nettomiete 940,- + NK 150,- zzgl. MwSt. frei ab 01.06.2026**

Wohnungen

Neckarsulm-Amorbach: Top renov. 3-Zi.-Whg. im 2. OG, Wfl. 68 m², kleiner Balkon, EBK, Keller + Schuppen, 2022 kernsaniert, EA:B, 204,70 kWh, EK: G, Strom, Bj. 1958, **225.000,-**
Neckarsulm: Gepflegte 3-Zimmer-Whg. im 1. OG, ca. 64 m² Wfl., Balkon, TG-Stellpl., Keller, neue EBK (2024), TL-Bad, vermietet, EA:V, 74,00 kWh, EK: B, Gas, Bj. 1998, **245.000,-**
Untereisesheim: Sofort freie 3,5-ZW. im 3. OG, ca. 91 m² Wfl., Blk., Aufzug (neu), TG-Stpl., Keller, EA:V, 108,00 kWh, EK: D, Öl, Bj. 1971, **269.000,-**
Güglingen: 4-Zi.-EG-Whg., 105 m² Wfl., Balkon, Abstellr., gem. Keller, Außenstellpl., renov.-bed., EA:B, 178,94 kWh, EK: F, Gas, Bj. 1972, **275.000,-**
HN-Ost: Gepfl. 4,5-ZW im 3. OG, ca. 90 m² Wfl., 2 Blk. (O-/W-lage), TG-Platz + Außenstellpl., Keller, EA:B, 118,00 kWh, EK: D, Gas, Bj. 1980, **365.000,-**

Häuser

Heilbronn: Gepfl. DHH, ca. 96 m² Wfl., Grndst. ca. 452 m², schöner Garten mit Terrasse, Balkon, Garage + Stellpl., EA in Vorbereitung, **430.000,-**

Neudau-Siglingen: Freist. EFH "Opas Häuschen", ca. 115 m² Wfl., Grd. 637 m², Anbau 1976, 4 Zi., Keller, renov.-bed., Grg. + Carp., kl. Schuppen, EA:B, 336,57 kWh, EK: H, Öl, Bj. 1986, **250.000,-**
Adelsheim-Sennfeld: EFH mit Potenzial, ca. 185 m² Wfl., ca. 3.358 m² Grdst., 2 Bäder, 2 Küchen, hohe Decken, Geothermie-ZH, Garage, EA:B, 186,86 kWh, EK: F, Strom, Bj. 1908, **359.000,-**
Wüstenrot: Ehem. Bauernhof, ruh. Lage, Wfl. ca. 100 m², Grd. ca. 3.660 m², san.-bed. Wohnhaus mit Scheune, Stall, Wiese, 3 Grg., Nebengebäude, EA:B, 197,30 kWh, EK: F, Öl, Bj. 1963, **359.000,-**
Künzelsau-Morsbach: Charmantes EFH in ruhiger Lage, kernsaniert, PV-Anlage, kl. Garten, Wfl. 200 m², Grnd. 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, Grdst. 251 m², EA:B, 174,49 kWh, EK: F, Öl, Bj. 1979, **395.000,-**
Güglingen: Gepfl. EFH in ruhiger Randlage, ca. 121 m² Wfl., Grdst. ca. 398 m², mod. Wohnen mit Kamin, Winterga., EBK, Gäste-WC, Keller, Carport, EA:B, 137,00 kWh, EK: E, Gas, Bj. 2004, **448.000,-**
Mainhardt: Landidylle pur! 2 FH, Scheune, Lagerhalle, ehem. Backhaus uvm., Grd. 7.185 m², Wfl. 255 m², EA:B, 176,62 kWh, EK: F, Öl, Bj. 1898, **496.000,-**
Neckarwestheim: DHH, Bj. 2018, ca. 203 m² Wfl., ca. 479 m² Grdst., KfW 55, hochw. Ausstattung, EBK, Kamin, FBH, SmartHome, Wärmepumpe, Terrasse m. Pergola, 2 Garag., EA:B, 19,00 kWh, EK: A+, Strom, Bj. 2019, **695.000,-**
Bracken-Stockheim: Besonderes Wohn-/Geschäftsgeb., Büro-/Praxisräumen, Villen-Stil, mod. Ausst., Nfl. 525 m² Büro-/Praxisfl. ca. 376 m², Grd. 1.098 m², klimatisiert, EA:V, Strom 19,90 kWh, Wärme 62,70 kWh, Flüssiggas, Bj. 1998, **595.000,-**

Kaufgesuche

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 Vollservice.

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

Ab aufs Dach

RATGEBER Über den Winter können am Gebäude oft Schäden entstehen – etwa durch Frost und durch Stürme – Ein Frühjahrscheck kann helfen

Bleiben Schäden lange unentdeckt, kann das fatale Folgen haben.

Foto: Frank/Adobe.Stock.com

ANZEIGEN

Betreutes Wohnen Schwabenstraße Schwabbach



19 Wohneinheiten mit dem Servicekonzept der AWO Öhringen

- Barrierefreie 2-Zimmer-Wohnungen ca. 60 m² mit Balkon
- Selbstbestimmt wohnen mit Sicherheit und Unterstützung
- Aufzug zu allen Ebenen und moderne Ausstattung
- Gemeinschaftsraum für Begegnung und Austausch
- Beheizung mit Wärmepumpe
- Gute infrastrukturelle Anbindung und kurze Wege
- Für Senioren, Angehörige und Kapitalanleger

KÜBLER Weber

Projektbaugesellschaft mbH
Felix-Wankel-Straße 6 - 74626 Bretzfeld-Schwabbach

Besichtigungstermin an der Baustelle
Schwabenstraße 9, Schwabbach
So. 15. März von 14 bis 16 Uhr

Tel. 07941/648001
www.kueblerweber.de
info@kueblerweber.de

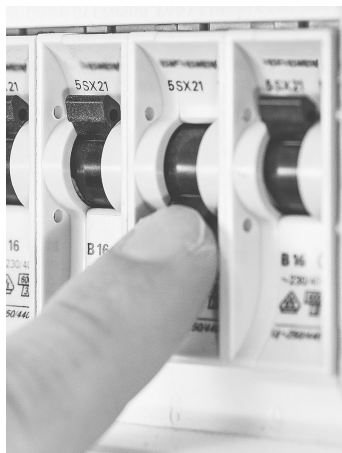


scholl
immobilien
ihr immobilienpartner

Kostenlose
Wertermittlung
Ihrer Immobilie



Corina Scholl
07131-6442479



Es lohnt sich, im Frühling die Fassade genauer unter die Lupe zu nehmen. Am besten achten Eigentümer auf Risse und Spalten am Mauerwerk sowie feuchte und undichte Stellen. Solche Probleme sollten sie zeitnah beseitigen, falls sie fündig werden. Denn wer Schäden früh erkennt, kann häufig viel Geld sparen. „Kleine Mängel entwickeln sich schnell zu größeren Problemen, wenn sie unbeachtet bleiben“, sagt Joshua Jahn von der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg. Und dann könne es schnell teuer werden. Wichtig ist, dass man nicht nur die Fassade prüft. Eigentümer sollen auch das Dach und die Dämmung kontrollieren. Gerade dort können undichte Stellen fatale Folgen haben.

Kombination

Kälte und Frost können einem Gebäude zusetzen. Doch ebenso können altersbedingte Schäden auftreten. Tauchen größere Schäden auf, die eine Reparatur erfordern, sollten Eigentümer darüber nachdenken, ob sie die Arbeiten mit nötigen Modernisierungsarbeiten kombinieren – etwa Fenster tauschen oder nachträglich eine Wand oder das Dach dämmen. Das sei sinnvoll, denn so kann man nicht nur Heizkosten in der kalten Jahreszeit sparen – ein gut gedämmtes Gebäude bleibt im Sommer auch kühler.

Innenräume

Beim Check im Frühling lohnt es sich auch die Innenräume, genau unter die Lupe zu nehmen. Gerade in Ecken und an kühlen Außenwänden, die schlecht oder gar nicht ge-

dämmt sind, kann sich nämlich Schimmel bilden. Dort kühlt die Luft meist ab. „Sammelt sich dann zum Beispiel noch Feuchtigkeit hinter einem Schrank, können bereits nach einer kalten Woche Schimmelpilze entstehen“, erklärt Ingo Wagner von der Verbraucherzentrale NRW.

Priorisierung

Das eine sind Sofortmaßnahmen: Ist etwa ein undichtiges Dach die Ursache, kann man mit einem Eimer das eindringende Wasser vorübergehend auffangen. Das andere Ziel ist es, eine langfristige Lösung zu finden und die Schäden fachgerecht zu beheben.

Nicht immer lässt sich die Ursache sofort finden. Wurde ausreichend geheizt und gelüftet, müssen andere Gründe vorliegen. Schimmel kann auch ein Zeichen für unentdeckte Wasserschäden sein – wie eine undichte Wasser- oder Heizungsleitung. Manchmal tritt auch von außen unbemerkt Feuchtigkeit ins Haus ein.

Vorgehen

Eine Eigenbehandlung ist nur bei kleinen Schäden vertretbar, so Schimmelexperte Wagner. Mieter müssen, bevor sie Maßnahmen ergreifen, Rücksprache mit dem Vermieter und der Hausverwaltung halten. Liegen größere Schäden vor, sollte man sich Unterstützung von Bausachverständigen oder einer spezialisierten Fachfirma holen. Sie kann bei der Analyse der Ursachen und der Schimmelsanierung helfen. Ist eine Fläche von mehr als einem halben Quadratmeter betroffen, rät der Schimmelexperte den

Raum bis zur Sanierung möglichst nicht zu nutzen. Sollte dies nicht möglich sein, muss man verstärkt lüften.

Rechtliche Beratung

Bei Schimmel bestehen Informationspflichten. Eigentümer müssen ihre Gebäudeversicherung und die Hausverwaltung verständigen. Geht es um einen Neubau, sollte man das Bauunternehmen kontaktieren, so die Verbraucherzentrale NRW. Übrigens: Mieter sind dazu verpflichtet, den Vermieter oder die Hausverwaltung über Schimmel zu informieren und beim Beheben mitzuwirken – auch wenn kein eigenes Verschulden vorliegt. Grundsätzlich ist der Eigentümer für die Beseitigung verantwortlich.

Tipp: Den Schaden sorgfältig mit Fotos dokumentieren. Zudem sollte man aufschreiben, wann und wo man den Schaden festgestellt hat. Genauso, ob es vorher besondere Umstände gab – etwa starken Regen und Wind.

dpa

Impressum

ImmoStimme Magazin

Sonderveröffentlichung der
Heilbronner Stimme, Hohenloher
Zeitung und Kraichgau Stimme

Redaktion: Tanja Weilemann
(verantw.), Andrea Eisenmann

Titelseite: HSt-Redaktionsgrafik

Anzeigen: Martin Kufner (verantw.)

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

Aktuelle Immobilien

in Heilbronn und Umgebung



HÄUSER

Leingarten-Großgartach

969.000 €

Exklusive Villa mit Wellnessbereich in begehrter Lage
Objekt 17631

- » 6 Zimmer
- » Ca. 250 m² Wohnfläche und 477 m² Grundstück
- » Kamin, Sauna, 2 Terrassen
- » 1 Garage, 1 Stellplatz
- » Baujahr 1998, modernisiert 2021, gepflegt
- » Frei nach Absprache
- » EVA²: 56,3 kWh/(m²a), Eff. Klasse B, Gas



Hardthausen a. K.-Gochsen

679.000 €

TOP renoviert mit traumhaftem Outdoorbereich!
Objekt 17716

- » 7 Zimmer
- » Ca. 216 m² Wohnfläche und 641 m² Grundstück
- » Traumhafte Einbauküche, Einliegerwohnung, Jacuzzi
- » 2 Garagen
- » Baujahr 1967, modernisiert 2023
- » Frei nach Absprache
- » EVA²: 82,3 kWh/(m²a), Eff. Klasse C, Öl

Heilbronn-Biberach

410.000 €

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



Ellhofen

470.000 €

Einfamilienhaus in familienfreundlicher Wohnlage!
Objekt 17679

- » 6 Zimmer
- » Ca. 147 m² Wohnfläche und 508 m² Grundstück
- » 2 Bäder, Fußbodenheizung, großer Garten
- » 1 Garage, 1 Stellplatz
- » Baujahr 1979, gepflegt
- » Frei nach Absprache
- » EVA²: 183,5 kWh/(m²a), Eff. Klasse F, Öl

Eppingen-Richen

735.000 €

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
- » Sofort verfügbar
- » EVA²: 60,6 kWh/(m²a), Eff. Klasse B, Öl, Holz

Heilbronn-Kirchhausen

400.000 €

Doppelhaus mit Büroeinheit und Lagerfläche
Objekt 17510

- » 4,5 Zimmer
- » Ca. 127 m² Wohnfläche, ca. 48 m² Nutzfläche und 281 m² Grundstück
- » Kamin, Glasfaser, zusätzlicher Lagerraum in der Garage
- » 1 Garage
- » Baujahr 1996, gepflegt
- » Frei nach Absprache
- » EVA²: 181,2 kWh/(m²a), Eff. Klasse F, Gas

Untereisesheim

519.000 €

Großzügiges EFH mit Garten und Einliegerwohnung
Objekt 17478

- » 7 Zimmer
- » Ca. 192 m² Wohnfläche und 518 m² Grundstück
- » Einbauküche
- » 1 Garage
- » Baujahr 1970, modernisiert 2010, gepflegt
- » Sofort verfügbar
- » EBA¹: 253,5 kWh/(m²a), Eff. Klasse H, Öl

Heilbronn-Frankenbach

379.000 €

Großzügiges Einfamilienhaus mit Potenzial
Objekt 17438

- » 5,5 Zimmer
- » Ca. 144 m² Wohnfläche und 363 m² Grundstück
- » Garten, 2 Bäder, Einbauküche
- » 1 Stellplatz
- » Baujahr 1975, modernisiert 2021
- » Sofort verfügbar
- » EBA¹: 199,6 kWh/(m²a), Eff. Klasse F, Gas

Ilfeld-Auenstein

690.000 €

Einfamilienhaus mit riesigem Gartenparadies
Objekt 17660

- » 6,5 Zimmer
- » Ca. 143 m² Wohnfläche und 1.404 m² Grundstück
- » Kachelofen, Whirlpool, Solaranlage
- » 2 Garagen, 2 Stellplätze, 1 Carport
- » Baujahr 1962, modernisiert 2022
- » Frei nach Absprache
- » EBA¹: 193,6 kWh/(m²a), Eff. Klasse F, Gas

WOHNUNGEN

Güglingen

250.000 €

Helle Wohnung mit vielfältigen Möglichkeiten
Objekt 17173

- » 3,5 Zimmer, DG, Personenaufzug
- » Ca. 111 m² Wohnfläche
- » Dachterrasse, Kachelofen, Einbauküche, Reinigungsservice
- » Baujahr 1981, gepflegt
- » Sofort verfügbar
- » EBA¹: 170 kWh/(m²a), Eff. Klasse F, Elektroenergie

GRUNDSTÜCKE

Heilbronner Osten

945.000 €

Einmalige Baugelegenheit in absoluter Toplage
Objekt 16551

- » 1097 m² Grundstück
- » Reines Wohngebiet, voll erschlossen
- » Kurzfristig bebaubar

Bad Friedrichshall-Jagstfeld

349.000 €

Schöner Bauplatz in einer Sackgasse
Objekt 17807

- » Ca. 797 m² Grundstück
- » Einfamilienhaus sowie Doppelhaus möglich
- » Bebauungsplan liegt vor

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



Kreissparkasse
Heilbronn

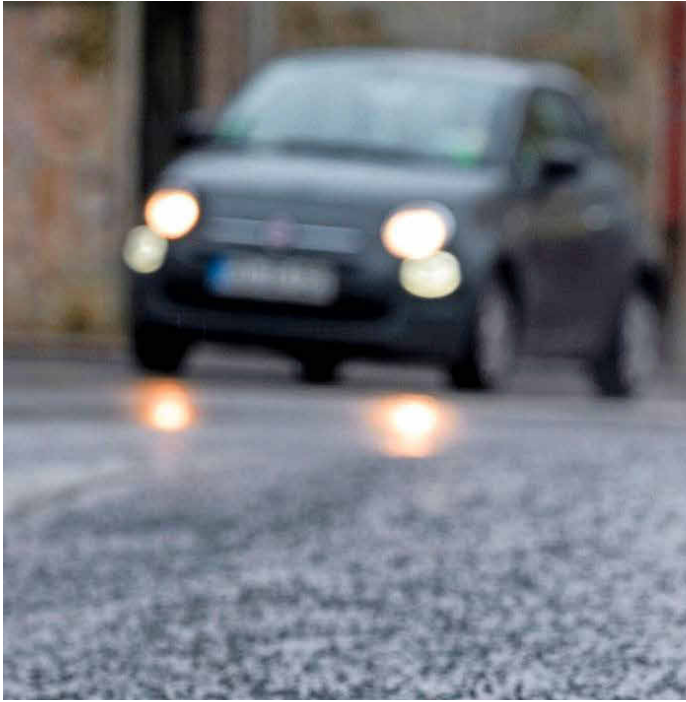
www.ksk-hn.de/immobilie-finden



Hier geht's zu unserem Gesamtangebot!

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

¹Energie-Bedarfsausweis ²Energie-Verbrauchsausweis



Es knirscht unter den Füßen: Nach dem Tauwetter liegt vielerorts noch Streugut auf den Gehwegen. Foto: Daniel Vogl/dpa

Streugut muss entfernt werden

RECHT Sand, Granulat oder Kies bleiben nach dem Winter oft auf Gehwegen und Straßen zurück – Diese Vorgaben gelten für die Entsorgung

Zwick't's im Schuh? Wenn sich übriggebliebenes Streugut in Sneaker und Co. verirrt, ist das nervig. Dann heißt es: Schuh ausziehen und den Störenfried entfernen. Aber müssten Streumittel nach dem Abtauen von Eis und Schnee nicht längst entsorgt sein?

„Grundsätzlich verhält es sich so, dass das Entfernen von Streugut zu den Pflichten des Winterdienstes gehört“, sagt Rechtsanwältin Daniela Niermann vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland. Und dieser obliegt auf angrenzenden Gehwegen rund ums ei-

gene Grundstück in der Regel Eigentümerinnen und Eigentümern. Sie sind dafür verantwortlich, dass Passanten die Wege gefahrlos nutzen können.

Übertragung im Mietvertrag

Das heißt: Steigen die Temperaturen und wird das Streumittel nicht mehr benötigt, sind Eigentümer in der Pflicht, Split, Sägespäne, Granulat, Sand oder Asche wieder zu entfernen. Haben sie ihre Immobilie vermietet, können sie die jeweilige Verkehrssicherungspflicht per Regelung im Mietvertrag an ihre Mietparteien übertragen. Anders als beim Aufbringen des

Streumittels ist bei dessen Entfernung in der Regel weniger Eile geboten. Niemand zufolge gibt es dafür keine klaren Vorgaben. Es bietet sich aber an, sich damit nach Einsetzen des Tauwetters nicht allzu viel Zeit zu lassen. Denn im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht müssen Eigentümer dafür sorgen, dass Passanten auf dem überschüssigen Streugut nicht ausrutschen. Versäumen sie diese Pflicht, können sie sich bei einem Unfall schadenersatzpflichtig machen. Gut zu wissen: „Streugut kann in haushaltsüblichen Mengen über die Hausmülltonne entsorgt werden.“ dpa

Eigenbedarf: In diesen Fällen dürfen die Mieter bleiben

RECHT Schwere Erkrankungen oder Schwangerschaften können einen Widerspruch begründen – Dieser muss spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist an den Vermieter adressiert werden

Wenn der Vermieter eine Kündigung aufgrund von Eigenbedarf ausspricht, ist wohl jede Mieterin und jeder Mieter erst einmal etwas aufgelöst. Doch manchen Mieter trifft eine solche Nachricht deutlich härter als andere – etwa weil er alt oder krank ist. Dann gilt eine Besonderheit.

Schwere Erkrankungen, Schwangerschaft, fortgeschrit-

tenes Alter in Kombination mit Verwurzelung im Ort oder dem sozialen Umfeld, kurz bevorstehende Prüfungen sowie Suizidgefahr gelten laut Gesetz als unzumutbare Härte. „In solchen Fällen eröffnet sich Mietern die Möglichkeit, Widerspruch einzulegen“, sagt der Freiburger Mietrechtsanwalt Nico Bergerhoff. Streitfälle landen dann regelmäßig vor Gericht, wenn beide Parteien auf ihr jeweiliges

Recht bestehen – dann ist es an den Richtern, über den potenziellen Härtefall zu entscheiden. Dort müssen Mieterinnen und Mieter ihre Situation Bergerhoff zufolge belegen können.

Aufschub

„Gerichte können zudem medizinische Gutachter bestellen“, so der Anwalt. Ob und wie lange jemand aufgrund unzumutba-

rer Härte in seiner Wohnung bleiben kann, entscheidet sich im Laufe des Verfahrens. Mitunter hilft Mietern ja aber schon ein Aufschub weiter.

Wichtig ist, dass betroffene Mieterinnen und Mieter ihren Widerspruch aufgrund potenzieller unzumutbarer Härte schriftlich an den Vermieter adressieren – und zwar spätestens bis zu zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist, weil

Vermieter das Ansinnen sonst aus formalen Gründen ablehnen können.

Etwas anderes gilt nur, wenn Vermieter nicht rechtzeitig vor Ablauf der Frist auf die Möglichkeit, die Form und Frist des Widerspruchs hingewiesen haben – etwa im Rahmen der Kündigung. Dann ist ein Widerspruch auch noch im ersten Termin eines möglichen Räumungsrechtsstreits möglich. dpa

ANZEIGEN

GEORG SCHMETZER GMBH

IMMOBILIEN • VERSICHERUNGEN

Wir suchen für unsere Kunden zu kaufen:

- ▶ Wohnhäuser
- ▶ Mehrfamilienhäuser
- ▶ Eigentumswohnungen
- ▶ Bauplätze
- ▶ landwirtschaftliche Flächen
- ▶ landwirtschaftl. Hofstellen

Mit uns setzen Sie auf den richtigen Partner:

- ▶ Immobilienbewertung durch DEKRA zertifizierte Sachverständige

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Georg Schmetzer GmbH • Haller Str. 35 • 74613 Öhringen
Telefon: 07941/61061 • Fax 61065
Email: info@schmetzer.de • Internet: www.schmetzer.de

RENOVIEREN UMBAUEN & AUSBAUEN

ALLES AUS EINER HAND!



Von der Planung bis zur Fertigstellung mit nur einem Ansprechpartner:

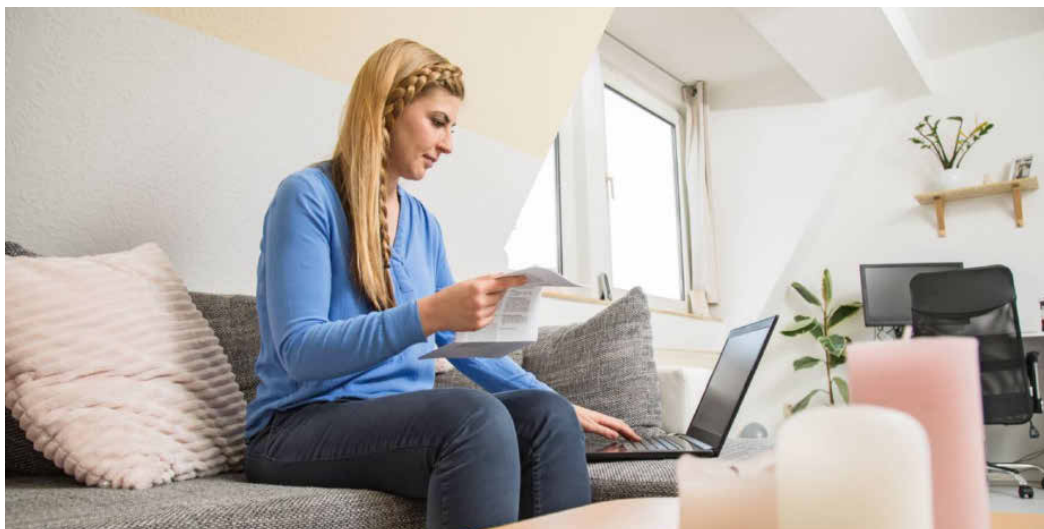
Rund ums Haus
Lebensräume - Wohnen und Wohlfühlen

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

Zuständigkeit bei neuer Verwaltung?

Wechselt die Hausverwaltung zum 31. Dezember, fragen sich viele Wohnungseigentümer, wer die Abrechnung für das abgelaufene Jahr erstellen muss. Die ausgeschiedenen Verwalter oder deren Nachfolger? Der Bundesgerichtshof hat laut Verbraucherverband Wohnen im Eigentum wie folgt entschieden: Die neue Verwaltung (Urteil vom 26. September 2025, V ZR 206/24) ist zuständig.

Die Richter legten zudem fest: Als Ausführungsorgan müsse die aktuelle Verwaltung für die WEG nicht nur die Jahresabrechnung des Vorjahres, sondern auch ausstehende Abrechnungen für frühere Jahre erstellen, wenn dies von der vorherigen Verwaltung nicht gemacht worden ist. ae



Stimmt alles? Werden Abschlagszahlungen mit der Jahresabrechnung angepasst, sollten Verbraucher genau hinschauen.

Foto: Christin Klose/dpa

Nach der Jahresabrechnung: Abschlag prüfen und anpassen

RATGEBER Auch bei Angst vor eventuellen Nachzahlungen sollten Überzahlungen bei Strom und Gas vermieden werden

Kurz nach Jahresbeginn erhalten viele Verbraucherinnen und Verbraucher ihre Jahresabrechnungen für Strom und Gas. Damit einher geht nicht selten eine Anpassung der vereinbarten monatlichen Abschlagszahlung. Aber inwiefern ist das überhaupt erlaubt? Und: Ist das immer sinnvoll?

„Die gesetzlichen Vorgaben für Strom- und Gaslieferverträge sehen vor, dass der Energieversorger die Höhe der monatlichen Abschläge auf Basis des Verbrauchs der letzten Jahresrechnung und der aktuellen Preise zu berechnen hat“, sagt Gregor Hermanni von der Verbraucherzentrale NRW. Wer sich selbst ein Bild zu einer realistischen Abschlagshöhe machen will, kann so vorgehen: Den Verbrauch aus der Jahresabrechnung mit dem aktuellen Arbeitspreis multiplizieren und dann zum jährlichen Grundpreis hinzurechnen. Das Ergebnis geteilt durch zwölf gibt einen plausiblen Anhaltswert für den monatlichen Abschlag. Alternativ stellen die Verbraucherzentralen auch einen Online-Rechner zur Verfügung.

Rückerstattung einplanen

Stimmte der Abschlag im Vorjahr nicht mit dem tatsächlichen Verbrauch überein oder haben sich die Preise in der Zwischenzeit verändert, kommt es im Rahmen der Jahresabrechnung zu einer Nachzahlung oder einer Rückerstattung – woraufhin der Abschlag angepasst werden kann. Gregor Hermanni rät, die angesetzte Abschlagshöhe immer zu prüfen

– das sei eine Art Selbstschutz. Versorger berechnen oft vorsichtig und bauen unter Umständen einen gewissen Sicherheitszuschlag ein. „Durch zu hohe Abschläge wird ein Guthaben aufgebaut“, sagt Hermanni. Daraus ergebe sich ein Insolvenzrisiko, das Verbraucher trügen. Denn geht ein Energieversorger unterjährig pleite, haben Verbraucherinnen und Verbraucher Hermanni zufolge kaum Chancen, ihre möglichen Überzahlungen komplett zurückzubekommen.

Geld selbst zur Seite legen

Aus diesem Grund rät der Verbraucherschützer auch grundsätzlich davon ab, Monat für Monat mehr Abschlag zu bezahlen, als unbedingt nötig wäre – etwa weil Verbraucherinnen und Verbraucher sich vor möglichen Nachzahlungen zum Jahresende schützen wollen.

Wer Sorge hat, dass der Winter besonders kalt wird oder der eigene Verbrauch steigen könnte, sollte die entsprechenden

Geldbeträge Hermanni zufolge lieber vorsorglich zur Seite legen, als sie direkt an den jeweiligen Anbieter zu überweisen. Monat für Monat erwartbar zu wenig zu überweisen und eine üppige Nachzahlung zu riskieren, ist allerdings auch nicht clever.

Anpassung einfordern

Haben Kunden noch keine Daten aus dem Vorjahr, an denen sich deren Abschlag bemessen kann, müssen Energieversorger die Abschläge an vergleichbaren Kunden orientieren. Sind die Abschläge nicht angemessen berechnet, sollten Verbraucher bei ihrem Energieanbieter eine Anpassung einfordern. Das geht laut Verbraucherzentrale auch dann, wenn sie die berechnete Annahme haben, dass der Verbrauch in der folgenden Abrechnungsperiode sinken wird. Zum Beispiel, weil ein Haushaltsmitglied auszieht. Im Zweifelsfall könne der Anspruch mit Fristsetzung per Einschreiben geltend gemacht werden. *dpa*

Energiepreisrechner im Internet nutzen

Abschläge für Strom und Gas müssen sich am Verbrauch und den vereinbarten Preisen orientieren. Doch mitunter verlangen Versorger überhöhte **monatliche Zahlungen**. Einen Anhaltspunkt, ob deren Höhe angemessen ist, geben Online-Rechner. Einen solchen bietet unter anderem die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg unter www.verbraucherzentrale-bawue.de/

an. Zur Berechnung des Abschlags werden der aktuelle Arbeitspreis, der Jahresverbrauch, der monatliche Grundpreis sowie – in wenigen Fällen – das Messentgelt benötigt. Diese Angaben sind in der letzten Jahresabrechnung enthalten. Der aktuelle Brutto-Arbeitspreis, also der Preis pro Kilowattstunde, kann der letzten Preismitteilung entnommen werden. *ae*

ANZEIGEN



✓ individuell
✓ professionell
✓ erfolgreich

Immobilie verkaufen oder kaufen – wir sind Ihr Partner rund um die Immobilie.



Ihre Fachberaterin für Immobilien
im Landkreis Heilbronn

Savanna Corciulo
Telefon 07131 884227
Savanna.Corciulo@immobilienvermittlung-bw.de



BW-Bank Immobilienvermittlung
Allee 11 • 74072 Heilbronn

Ein Unternehmen der LBBW-Gruppe

BW BANK

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

Lohnt sich eine Immo-Neubewertung?

FINANZEN Wer sein Haus oder seine Wohnung vor der Anschlussfinanzierung erneut schätzen lässt, kann in manchen Fällen viel Geld sparen

Von Christoph Jänsch

Ob nach zehn, 15 oder 20 Jahren: Irgendwann läuft bei der Immobilienfinanzierung in der Regel die Zinsbindung aus. Oft sind Häuser oder Wohnungen dann aber noch nicht vollständig abbezahlt. Eine Anschlussfinanzierung wird fällig, die Darlehenskonditionen müssen neu verhandelt werden. Oft bleibt dabei eine Möglichkeit ungenutzt, die entscheidenden Einfluss auf die Finanzierung haben kann: die Neubewertung der Immobilie. Denn wer heute ein wertvolleres Haus besitzt als noch vor einigen Jahren, gilt als risikoärmerer Kunde und profitiert von günstigeren Angeboten.

So weit die Theorie. In der Praxis gibt es aber Haken. Zum Beispiel akzeptiert längst nicht jede Bank oder Sparkasse eine neue Bewertungsgrundlage. Wann also lohnt sich der Aufwand wirklich? Und in welchen Fällen verpufft er, sodass sich Eigentümer die Mühe sparen können? Nachfolgend einige wichtige Fragen und Antworten.

› Inwiefern kann sich eine Neubewertung auf die Anschlussfinanzierung auswirken?

„Viele Banken richten ihre Zinskonditionen nach dem sogenannten Beleihungsauslauf“, sagt Matthias zu Eicken vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland. Dieser ist das Verhältnis zwischen der offenen Restschuld und dem Beleihungswert der Immobilie. Je niedriger der Wert ist, desto geringer bewertet die Bank ihr Ri-

siko. Immerhin hätte sie bei einem Zahlungsausfall der Schuldner Zugriff auf die Immobilie, die den Wert des geliehenen Geldes deutlich übersteigt.

Das kann zu günstigeren Zinskonditionen führen. Ist der Wert der Immobilie also im Laufe der Finanzierung gestiegen, könnte sich auch der Beleihungsauslauf zugunsten von Eigentümerinnen und Eigentümern verschoben haben. Wer das mit Hilfe eines Gutachtens nachweisen kann, profitiert in einigen Fällen.

Dabei wichtig zu wissen: Der Beleihungswert der Immobilie ist nicht dasselbe wie deren Markt- oder Verkehrswert. „Der Verkehrswert beschreibt den Preis, der aktuell am Markt erzielbar wäre“, sagt zu Eicken. Der Beleihungswert wird allerdings deutlich vorsichtiger berechnet. „Er orientiert sich an einem dauerhaft erzielbaren Erlös und blendet spekulative Preisentwicklungen aus.“

› Ist es also grundsätzlich sinnvoll, die eigene Immobilie vor Abschluss einer Anschlussfinanzierung neu bewerten zu lassen?

Das lässt sich nicht pauschal bestätigen. Lohnenswert kann das laut Matthias zu Eicken dann sein, wenn der Immobilienwert seit dem Kauf deutlich gestiegen ist. „Sinkt dadurch der Beleihungsauslauf unter bestimmte Schwellen, etwa 80 oder 60 Prozent, bieten viele Banken bessere Zinssätze an.“ Unter 60 Prozent Beleihungsauslauf verbessern sich die Konditionen der Banken laut Stephanie Schäfer vom Immobilienverband Deutschland (IVD) nicht weiter.

Laut Matthias zu Eicken ist aber auch das Gegenteil möglich: „Sinkt der Immobilienwert oder wurde die Immobilie nicht Instand gehalten, kann eine Neubewertung zu einem schlechteren Beleihungsauslauf führen“ – und somit zu ungünstigeren Finanzierungsbedingungen. Jan Mettenbrink vom IVD gibt außerdem zu bedenken, dass eine Neubewertung nur dann sinnvoll ist, wenn die finanzierende Bank das überhaupt zulässt. Aus der Praxis kennt Mettenbrink viele Banken, bei denen das nicht der Fall ist. „Wenn doch, dann haben die meisten Banken eigene Gutachter, die sie beauftragen.“

› Wie finden Eigentümerinnen und Eigentümer heraus, ob sich die Neubewertung lohnt?

Eine Neubewertung kann sich Matthias zu Eicken zufolge insbesondere für Eigentümerinnen und Eigentümer lohnen, die in den vergangenen Jahren größere Tilgungen oder Sondertilgungen geleistet und damit eine geringe Restschuld haben, deren Immobilie sich in einer gefragten Lage mit positiver Wertentwicklung befindet oder die durch Modernisierungen – zum Beispiel energetischer Natur oder durch einen Ausbau der Immobilie oder den Tausch der Heizungsanlage – eine Wertsteigerung erzielt haben.

„Als erste Orientierung empfiehlt sich eine grobe Marktwertschätzung, etwa über Online-Bewertungsportale, durch einen Immobilienmakler oder Architekten“, sagt Matthias zu Eicken. Auch einige unabhängige Finanzierungsvermittler könnten eine unverbindliche Ersteinschätzung vornehmen.

Solche Schätzungen akzeptieren Banken zwar in der Regel nicht, es kann Eigentümern aber bei der ersten groben Einordnung helfen und hat Kostenvorteile. Aber nur unter zwei Bedingungen: Erstens wenn

sich darin gravierende Änderungen zugunsten von Eigentümerinnen und Eigentümern ablesen lassen und zweitens wenn sich aus einem Gespräch mit der finanzierenden Bank ergibt, dass ein entsprechendes

Gutachten mit günstigerem Beleihungsauslauf zu attraktiveren Konditionen führt.

Nur dann sollten Eigentümer den nächsten Schritt gehen. Ein einfaches Rechenbeispiel von Stephanie Schäfer gibt Auf-

schluss: Angenommen ein Gutachten zur Neubewertung kostet 3000 Euro. Beträgt die Restschuld einer Immobilie bei der Anschlussfinanzierung noch 300 000 Euro und bringt die Neubewertung nur einen Zins-

vorteil von 0,1 Prozentpunkten, liegt die Zinsersparnis über zehn Jahre hinweg ebenfalls nur bei 3000 Euro.

Damit vertilgen die Kosten für das Gutachten den ganzen Vorteil – eine solche Neube-

wertung wäre nicht sinnvoll.

› Was für eine Form von Gutachten fordern Banken üblicherweise ein und was kosten diese? „Welche Form der Bewertung eine Bank akzeptiert, hängt von

ihren internen Vorgaben ab“, sagt Matthias zu Eicken. Grundsätzlich gibt es aber drei gängige Varianten:

› 1. Das vollwertige Verkehrswertgutachten

Dieses Gutachten meist von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstellt. Die Kosten hierfür liegen üblicherweise zwischen 0,5 und 1,5 Prozent des Verkehrswerts der Immobilie. Bei einem Verkehrswert von 500 000 Euro würden im günstigsten Fall also 2500 Euro fällig, im teuersten Fall 7500 Euro.

› 2. Das Kurzgutachten

Es wird von Architekten, Bauingenieuren oder Immobilienmaklern angeboten und ist mit Preisen von 300 bis 800 Euro oft deutlich günstiger zu haben. „Allerdings erkennen nicht alle Banken solche Gutachten an“, sagt Matthias zu Eicken.

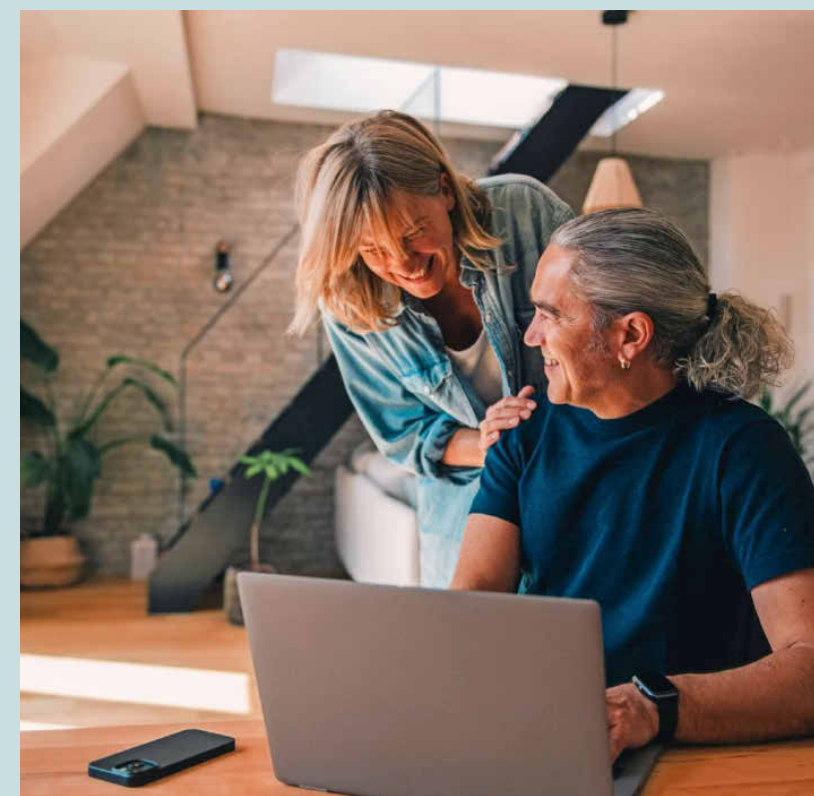
› 3. Automatisierte Bewertungsverfahren

Dabei wird der Immobilienwert rechnerisch aus Marktdaten abgeleitet. Diese Variante nutzen vor allem viele Direktbanken. Sie ist oft kostenlos oder günstig, ihre Akzeptanz jedoch eingeschränkt. Wer eine Neubewertung der Immobilie plant, sollte sich darum immer zunächst bei der infrage kommenden Bank erkundigen, welche Bewertungsart akzeptiert wird – oder ob überhaupt eine berücksichtigt werden kann. So können Eigentümer unnötige Kosten vermeiden. Laut Schäfer übernehmen manche Banken die Kosten für die Neubewertung, wenn daraufhin eine Finanzierung zustande kommt. *dpa*



Wessen Immobilie im Lauf der Zeit stark im Wert gestiegen ist, der kann bei der Anschlussfinanzierung eventuell von günstigeren Konditionen profitieren.

Fotos: Christin Klose/ dpa (links)
Zacharie Scheurer/ dpa (rechts)
Jan Becke/ Adobe.Stock.com (oben)



Kompetente Immobilienanbieter

 BENJAMIN SIEGEL IMMOBILIEN		 bks FINANZ Vermittlung AG		 böhlinger	
 casa IMMOBILIEN GMBH		 CONCENTA IMMOBILIEN & PROJEKTENTWICKLUNG		 CP Weber Architektur- und Sachverständigenbüro	
 D Immobilien Susanne Dietz				 Deutsche Bank Immobilien	
 FALC IMMOBILIEN		 Finanzhaus Flein GmbH		 GARANT IMMOBILIEN	
 GEORG SCHMETZER IMMOBILIEN		 hertner Holding GmbH		 IDEAL-HEIM WOHNBAU KOLLMAR	
 invictus		 JOSEF CHRISTOF Immobilien & Projektentwicklungen		 KERN WOHNBAU GmbH	
 Kreisbau Künzelsau eG		 Kreissparkasse Heilbronn		 KUBLER Weber PROJEKTBAUGESELLSCHAFT mbH	
 Lars Janssen Immobilien & Finanzdienstleistungen		 LI www.lerchenberg-immobilien.de		 Lumpo Immobilien Service Verkauf • Vermietung • Verwaltung	
 M+M Immobilien GmbH		 NEUFELD		 p.b.s. Wohnbau GmbH Mit Verantwortung planen, bauen, sanieren	
 PERFECT HOME		 Pflugfelder		 VP VON POLL IMMOBILIEN	
 SCHÜRRER & FLEISCHER IMMOBILIEN		 SIEGEL IMMOBILIEN		 Sparkasse Hohenlohekreis	
 STRABAG REAL ESTATE		 Wir für Sie 07131-253696 0171-6279633 25 JAHRE IMMOBILIEN Amrundensteige 50 74076 Heilbronn		 THOMAS SINN & KOLLEGEN	
 VR Bank Heilbronn Schwäbisch Hall eG IMMOBILIEN Die Bank der Region		 WERNER WOHNIMMOBILIEN		 Georg Schmetzer	
 W&W WEINBERGER & WEINBERGER WOHNBAU		 WEITBLICK IMMOBILIEN			

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



Smart-Home vorausschauend planen

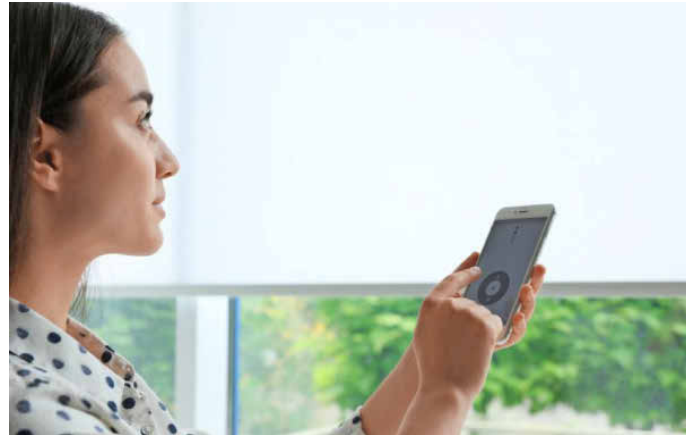
HAUSSTEUERUNG Bei der Elektroinstallation sollten Eigentümer an die Zukunft denken und auf Kompatibilität der Konzepte achten

Von Isabelle Modler

Mit einer intelligenten Haussteuerung können Eigentümer Energie sparen und ihren Wohnkomfort erhöhen. Für alle, die darüber nachdenken, hier einige Vorteile: Mit Smart-Home-Funktionen reagieren etwa die Rollläden auf das Wetter und den Sonnenstand. Die Heizung regelt sich zeit- und temperaturabhängig und passt sich so direkt dem Tagesrhythmus der Bewohner an. Und das Licht schaltet sich automatisch ein, wenn es gebraucht wird.

Modernisierung

Voraussetzung dafür ist, dass man die Elektroinstallation im Haus vorausschauend plant. Steht eine Modernisierung der Elektroinstallation oder sogar ein Neubau an, ist es daher sinnvoll, Smart-Home-Funktionen gleich mitzudenken. Dazu rät die Initiative Elektro+.



Jalousie hoch oder runter? In immer mehr Häusern geht das mit Hilfe von Smart-Home-Anwendungen. Foto: NewAfrica/stock.adobe.com

lassen sich Kosten und Aufwand sparen.

Kabel oder Funk

Statt mit einzelnen smarten Geräten wie Lampen und Thermostaten zu starten, empfehlen die Experten, ein ganzheitliches Konzept zu verfolgen. Bei der

Technik stehen Eigentümer vor der Wahl, ob sie ein kabelgebundenes oder funkbasiertes System wollen. Was ist sinnvoller? Aus Sicht der Initiative Elektro+ gelten hybride Lösungen als besonders zukunftsfähig, etwa BUS-Systeme wie KNX mit kabelgebundener Basis, die bei Bedarf durch Funk ergänzt werden können.

KNX ist ein Kunstwort und steht für Konnex, eine Anspielung auf das lateinische Wort für Verbindung „connexio“. Das offene, genormte System verbindet elektrische Anlagen und Geräte zu einem vernetzten System – etwa Leuchten, Klimaanlage, Heizung und automatische Jalousien.

Der Vorteil: KNX ist unabhängig von einzelnen Herstellern und ermöglicht so eine große Produktauswahl. Das Zusammenspiel der Komponenten unterschiedlicher Hersteller ist laut Bauherren-Schutzbund untereinander sichergestellt. So ist eine spätere Erweiterung des Smart-Home gewährleistet.

Ausreichend Leistung

Damit man auch später noch problemlos Technik integrieren kann, sollte man gemeinsam mit Fachleuten zusätzliche Netzwerkleitungen und genügend Anschlussdosen einplanen.

Dabei lieber ein Leerrohr mehr vorsehen als eines zu wenig, raten die Experten von Elektro+. So lassen sich das nachträgliche Aufreißen von Wänden sowie offen liegende Kabel vermeiden. Gibt es keine vorbereiteten Leitungswege, wird das Nachrüsten schnell teuer und aufwendig.

Im Idealfall laufen Smart-Home-Funktionen automatisch im Hintergrund und lassen sich bei Bedarf einfach anpassen und intuitiv bedienen. Hilfreich sind aus Sicht der Initiative Elektro+ etwa eine „Haus-Aus-Taste“ im Eingangsbereich und die Möglichkeit trotz Automatik in jedem Raum alles manuell bedienen zu können.

Wichtig dafür sind eine einheitliche Steuerlogik im gesamten Haus und eine solide Grundinstallation. Damit am Ende alles sicher und einfach funktioniert, sollten Eigentümer sich dazu von einer Fachfirma beraten lassen. *dpa*

ANZEIGEN



GROSSZÜGIGES ZWEIFAMILIENHAUS HEILBRONN

Bj. ca. 1970, ca. 258 m² Wfl., ca. 102 m² NfL, Grdst. ca. 531 m², EBK, Wintergarten, Balkon, Garage, Gas-Etagenhzg., sofort frei.
Endenergiebed.: 177,2 kWh/(m²a), Gas, Bj. Wärmeerz.: 2018, Energieeffizienzkl.: F.

KAUFPREIS: € 799.000, -



2-ZIMMERWOHNUNG MIT GARTEN

BAD FRIEDRICHSHALL-KOCHENDORF

Bj. 2026, ca. 52 m² Wfl., EG mit Aufzug, Terrasse, Fußbodenhzg., Bezug Mitte 2026.
Endenergiebed.: 26,5 kWh/(m²a), Elektro, Bj. Wärmeerz.: 2025, Energieeffizienzkl.: A+.

KAUFPREIS: € 320.000, -



ARCHITEKTENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG

LÖWENSTEIN-HIRRWEILER
Bj. ca. 1978, ca. 217 m² Wfl., ca. 89 m² NfL, Grdst. ca. 876 m², EBK, Balkon, Terrasse, Doppelgarage, Öl-ZH., frei n. Absprache.

Endenergiebed.: 212,4 kWh/(m²a), Öl, Bj. Wärmeerz.: 1978, Energieeffizienzkl.: G.

KAUFPREIS: € 598.000, -

GROSSZÜGIGE 3,5-ZIMMERWOHNUNG GUNDELSHEIM

Bj. ca. 1983, ca. 105 m² Wfl., 2. OG, EBK, Balkon, 1 TG-Platz, Gas-Etagenhzg., sofort frei.

Endenergieverbr.: 112 kWh/(m²a), Flüssiggas, Bj. Wärmeerz.: 1983, Energieeffizienzkl.: D.

KAUFPREIS: € 290.000, -

4-ZIMMER-MAISONNETTEWOHNUNG WEINSBERG

Bj. ca. 1989, ca. 92 m² Wfl., 1.+ 2. DG, EBK, Loggia, Balkon, 1 TG-Platz, Gas-ZH., frei n. Absprache.

Endenergieverbr.: 138,7 kWh/(m²a), Erdgas, Bj. Wärmeerz.: 2000, Energieeffizienzkl.: E.

KAUFPREIS: € 384.000, -

SCHÖNES EINFAMILIENHAUS OFFENAU

Bj. ca. 1972, 4 Zimmer, ca. 139 m² Wfl., ca. 63 m² NfL, Grdst. ca. 388 m², EBK, 3 Garagen, Elektrohzg., frei n. Absprache.

Endenergiebed.: 232,5 kWh/(m²a), Elektro, Bj. Wärmeerz.: verschiedene, Energieeffizienzkl.: G.

KAUFPREIS: € 395.000, -

2-ZIMMERWOHNUNG MIT GALERIE HEILBRONN-FRANKENBACH

Bj. ca. 1993, ca. 76 m² Wfl., DG, EBK, 1 Außenstellplatz, Gas-Etagenhzg., vermietet.

Endenergieverbr.: 90,8 kWh/(m²a), Erdgas, Bj. Wärmeerz.: 2022, Energieeffizienzkl.: C.

KAUFPREIS: € 269.000, -



07131 634 1500



immo-hn@vrbank-hsh.de



**VR Bank Heilbronn
Schwäbisch Hall eG**

[IMMOBILIEN] die Bank der Regionen

Grund-
stücke

Online-ID

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

Heilbronn



Objekt Grundstück / 5 Zi.
Grundstück 2649 m²
VKP auf Anfrage
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse

Von Poll Immobilien
Telefon 07131 1232460
Online-ID GQJ6V8

Öhringen



Objekt Grundstück
Grundstück 2200 m²
VKP 350.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse

M2 - Bauherren- & Immobilien
Telefon 0170 8004851
Online-ID GQJ6PN

Öhringen



Objekt Grundstück
Grundstück 2200 m²
VKP 350.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse

M 2 Bauherren GbR
Telefon 0170 8004851
Online-ID GQJ6PN

Heilbronn



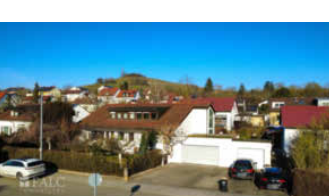
Objekt Wohngrundstück
Grundstück 383 m²
VKP 233.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse

Kreissparkasse Heilbronn
Telefon 0172 638-9750
Online-ID GQJ4FC

Haus
kaufen

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

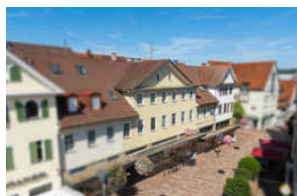
Obersulm-Sülzbach



Objekt Haus / 11 Zi.
Wfl./Grdst. 291 m² / 896 m²
VKP 650.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 122,3 kWh/m²a
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse D

FALC Immobilien Heilbronn
Telefon 07131 7971680
Online-ID GQR235

Bietigheim-Bissingen



Objekt Haus / 16 Zi.
Wfl./Grdst. 408 m² / 526 m²
VKP 1.290.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 154,91 kWh/m²a
Energieträger A-I
Baujahr 1930
Effizienzklasse E

Weitblick Immobilien GmbH
Telefon 07142 77788810
Online-ID GQJ57P

Hardthausen



Objekt Zweifamilienhaus / 7 Zi.
Wfl./Grdst. 216 m² / 641 m²
VKP 679.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 82,30 kWh/m²a
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse C

Kreissparkasse Heilbronn
Telefon 0151 40479032
Online-ID GQJ4FY

Heilbronn



Objekt Haus / 10 Zi.
Wfl./Grdst. 193 m² / 256 m²
VKP 539.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 378,10 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1932
Effizienzklasse H

Georg Schmetzer Immobilien
Telefon 07941 61065
Online-ID GQHZWK

Eberstadt



Objekt Zweifamilienhaus / 8 Zi.
Wfl./Grdst. 229,03 m² / 911 m²
VKP 498.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 301,60 kWh/m²a
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse H

VR Bank Heilbronn SHA eG
Telefon 07131 6340
Online-ID GRN4PB

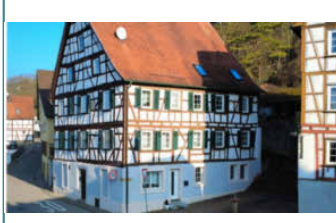
Wüstenrot



Objekt Zweifamilienhaus / 10 Zi.
Wfl./Grdst. 220 m² / 777 m²
VKP 559.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 60,94 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr
Effizienzklasse B

Perfect Home Immobilien
Telefon 015678341094
Online-ID GQJ89G

Möckmühl



Objekt Zweifamilienhaus / 11 Zi.
Wfl./Grdst. 317 m² / 202 m²
VKP 450.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse

FALC Immobilien Heilbronn
Telefon 07131 7971680
Online-ID GRMTYP

Wüstenrot



Objekt Einfamilienhaus / 6 Zi.
Wfl./Grdst. 150 m² / 930 m²
VKP 419.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 173,6 kWh/m²a
Energieträger Strom
Baujahr 1980
Effizienzklasse F

Garant Immobilien GmbH & Co.KG
Telefon 07131 6491120
Online-ID GQJ4SQ

Pfedelbach



Objekt Einfamilienhaus / 4 Zi.
Wfl./Grdst. 120 m² / 670 m²
VKP 490.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 93,71 kWh/m²a
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse C

Sparkasse Hohenlohekreis
Telefon 07940 120-323
Online-ID GRFZBG

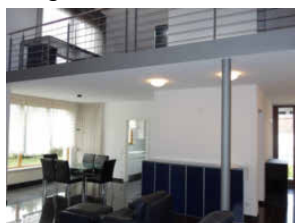
Krautheim



Objekt Einfamilienhaus / 13 Zi.
Wfl./Grdst. 180 m² / 355 m²
VKP 159.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 402,1 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1900
Effizienzklasse H

DS Immobilien
Telefon 07941 92930
Online-ID GQN5HB

Leingarten



Objekt Einfamilienhaus / 5 Zi.
Wfl./Grdst. 200 m² / 508 m²
VKP 890.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 106,30 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 2005
Effizienzklasse D

CONCENTA IMMOBILIEN
Telefon 07131 6490695
Online-ID GQJ2GL

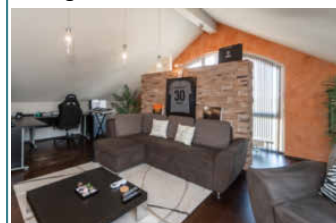
Pfedelbach-Buchhorn



Objekt Einfamilienhaus / 6 Zi.
Wfl./Grdst. 100 m² / 838 m²
VKP 297.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 164,00 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr
Effizienzklasse F

Schürer & Fleischer Immobilien
Telefon 00497252969900
Online-ID GQJ2VN

Langenbrettach



Objekt Einfamilienhaus / 6,5 Zi.
Wfl./Grdst. 231,7 m² / 619 m²
VKP 780.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 110,17 kWh/m²a
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse D

invictus Immobilien GmbH
Telefon 07131 1373561
Online-ID GQJ5J6

Heilbronn



Objekt Einfamilienhaus / 5 Zi.
Wfl./Grdst. 106 m² / 558 m²
VKP 395.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 139 kWh/m²a
Energieträger Erdgas schwer
Baujahr 1950
Effizienzklasse E

Roland Ritter Immobilien
Telefon 0160 2981129
Online-ID GQJ7HJ

Haus
kaufen

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

Neudenu



Objekt Einfamilienhaus / 4 Zi.
Wfl./Grdst. 116.4 m² / 550 m²
VKP 475.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 70.80 kWh/m²a
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse B

Werner Wohnimmobilien GmbH
Telefon 07131 390850
Online-ID GQJ8V5

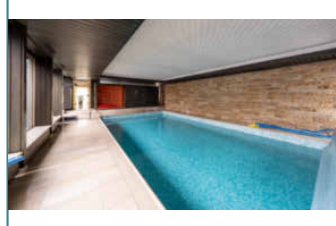
Obrigheim



Objekt Haus / 7 Zi.
Wfl./Grdst. 350 m² / 1574 m²
VKP 895.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 122.9 kWh/m²a
Energieträger
Baujahr 1984
Effizienzklasse D

Deutsche Bank Immobilien GmbH
Telefon 0171 3800004
Online-ID GQHZKS

Leingarten



Objekt Einfamilienhaus / 7 Zi.
Wfl./Grdst. 280 m² / 1080 m²
VKP 845.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 306,40 kWh/m²a
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse H

Kreissparkasse Heilbronn
Telefon 07131 638-14036
Online-ID GR99KH

Bad Rappenau



Objekt Einfamilienhaus / 6 Zi.
Wfl./Grdst. 180.31 m² / 1.318 m²
VKP 635.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 359 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1832
Effizienzklasse H

Werner Wohnimmobilien GmbH
Telefon 07131 39085 0
Online-ID GQJ8V6

Eppingen



Objekt Einfamilienhaus / 5 Zi.
Wfl./Grdst. 135 m² / 817 m²
VKP 395.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 367,10 kWh/m²a
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse H

Kreissparkasse Heilbronn
Telefon 0172 1310957
Online-ID GRGPDQ

Brackenheim



Objekt Einfamilienhaus / 10 Zi.
Wfl./Grdst. 281 m² / 966 m²
VKP 798.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert
Energieträger Öl
Baujahr 1937
Effizienzklasse

D Immobilien
Telefon 07135 931490
Online-ID GQJ4H6

Wüstenrot



Objekt Haus / 6 Zi.
Wfl./Grdst. 135 m² / 545 m²
VKP 289.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 373,20 kWh/m²a
Energieträger Holz, Pellets
Baujahr 1946
Effizienzklasse H

Georg Schmetzer Immobilien
Telefon 07941 61065
Online-ID GQHZW5

Langenbrettach



Objekt Wohngrundstück
Grundstück 180 m²
VKP 125.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse

Josef Christof Immobilien
Telefon 0157 50126790
Online-ID GQJ35R

Bad Wimpfen



Objekt Haus / 7 Zi.
Wfl./Grdst. 125 m² / 330 m²
VKP 449.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 239,10 kWh/m²a
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse G

VR Bank Heilbronn SHA eG
Telefon 07131 6340
Online-ID GQYJG6

Großbottwar



Objekt Einfamilienhaus / 6,5 Zi.
Wfl./Grdst. 134 m² / 336 m²
VKP 519.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 115,20 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1966
Effizienzklasse D

Georg Schmetzer Immobilien
Telefon 07941 61061
Online-ID GQHZWS

Lauffen am Neckar



Objekt Haus / 6 Zi.
Wfl./Grdst. 120 m² / 244 m²
VKP 198.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert
Energieträger Öl
Baujahr
Effizienzklasse

M + M Immobilien GmbH
Telefon 07133 98310
Online-ID GQHZYY

Neckarsulm



Objekt Haus / 9 Zi.
Wfl./Grdst. 133.64 m² / 313 m²
VKP 285.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1968
Effizienzklasse H

DEDDA Immobilien
Telefon 07131 6422390
Online-ID GQJ266

Schwäbisch Hall



Objekt Reihenendhaus / 5,5 Zi.
Wfl./Grdst. 135 m² / 356 m²
VKP 495.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 137,52 kWh/m²a
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse E

VR Bank Heilbronn SHA eG
Telefon 07917 5850
Online-ID GQJ8PW

Öhringen



Objekt Haus / 4 Zi.
Wfl./Grdst. 100 m² / 167 m²
VKP 429.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse

info@neuenstadt-immobilien.de
Telefon 07139 935953
Online-ID GRJ4HD

Siegsbach



Objekt Einfamilienhaus / 4,5 Zi.
Wfl./Grdst. 88 m² / 468 m²
VKP 359.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 306,30 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1964
Effizienzklasse H

Georg Schmetzer Immobilien
Telefon 07941 61065
Online-ID GQHZVY

Oberstenfeld



Objekt Haus / 5,5 Zi.
Wfl./Grdst. 168.95 m² / 270 m²
VKP 595.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 69,80 kWh/m²a
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse B

Thomas Sinn & Kollegen
Telefon 07131 266990
Online-ID GQZHK6

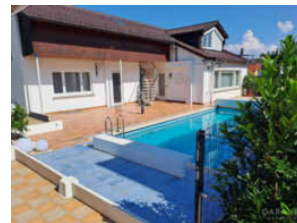
Heilbronn



Objekt: Haus
Wfl./Grdst. 160 m² / 833 m²
VKP 599.000 €
Energiekennwerte
Ausweisart: Bedarfsausweis
Gesamtwert: 152,33 kWh/(m²·a)
Energieträger: Öl
Baujahr: 1964
Effizienzklasse: E

Scholl Immobilien Heilbronn
Online-ID GRQLKL

Heilbronn



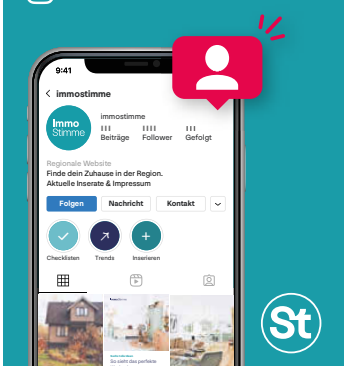
Objekt Einfamilienhaus / 9 Zi.
Wfl./Grdst. 199 m² / 972 m²
VKP 635.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 159,5 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1962
Effizienzklasse E

Garant Immobilien GmbH & Co.KG
Telefon 07131 6491120
Online-ID GQJ4KJ

ImmoStimme

Gefällt mir! Jetzt
auf Instagram folgen:

immostimme



Gewerbe
kaufen

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

Bretzfeld



Objekt Einzelhandel
Nutzfläche
VKP 80.000,00 €
Ausweisart
Gesamtwert Verbrauch
Energieträger
Baujahr 1960
Effizienzklasse

LUMPP IMMOBILIEN SERVICE
Telefon 0172 6241822
Online-ID **GQHZZK**

Künzelsau



Objekt Büro/Praxis
Nutzfläche
VKP 178.100,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 72 kWh/m²a
Energieträger Holzpellets
Baujahr 2022
Effizienzklasse B

DS Immobilien
Telefon 07941 92930
Online-ID **GQJ3WL**

Wohnung
kaufen

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

Heilbronn



Objekt Betreutes Wohnen
Wohnfläche 60 m²
VKP 249.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 80,00 kWh/m²a
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse C

Kreissparkasse Heilbronn
Telefon 07131 638-13059
Online-ID **GQJ4FR**

Neckarsulm



Objekt Wohnung / 2,5 Zi.
Wohnfläche 79,53 m²
VKP 275.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 175,86 kWh/m²a
Energieträger GAS
Baujahr 1987
Effizienzklasse F

Werner Wohnimmobilien GmbH
Telefon 07131 390850
Online-ID **GQJ8VC**

Heilbronn



Objekt Wohnung / 2 Zi.
Wohnfläche 48,41 m²
VKP 185.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 156,26 kWh/m²a
Energieträger GAS
Baujahr 1993
Effizienzklasse E

BS Immobilien
Telefon 07131 7975880
Online-ID **GQJ65F**

Heilbronn



Objekt Wohnung / 2,5 Zi.
Wohnfläche 58,19 m²
VKP 459.500,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert
Energieträger
Baujahr 2027
Effizienzklasse

P Immobilien Beratung GmbH
Telefon 07141 93660
Online-ID **GQJ2JZ**

Bad Friedrichshall



Objekt Wohnung / 2 Zi.
Wohnfläche 51,66 m²
VKP jetzt vormerken lassen
Ausweisart
Gesamtwert Verbrauch
Energieträger keine Angabe
Baujahr 2027
Effizienzklasse

STRABAG Real Estate
Telefon 0711 65678250
Online-ID **GQH2MZ**

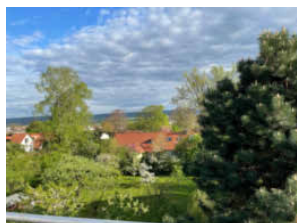
Neckarsulm



Objekt Wohnung / 4 Zi.
Wohnfläche 68 m²
VKP 270.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 306 kWh/m²a
Energieträger Strom
Baujahr 1957
Effizienzklasse

SIEGEL GMBH
Telefon 07131 78710
Online-ID **GQJ8VS**

Öhringen



Objekt Wohnung / 3 Zi.
Wohnfläche 88,08 m²
VKP 369.600,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert Holzpellets
Energieträger
Baujahr 2017
Effizienzklasse

Weinberger Wohnbau GmbH
Telefon 07946 910312
Online-ID **GQH2LB**

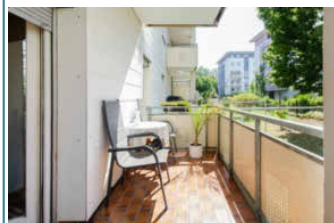
Güglingen



Objekt Wohnung / 3 Zi.
Wohnfläche 93,09 m²
VKP 456.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 21,90 kWh/m²a
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse A+

p.b.s. Wohnbau GmbH
Telefon 07135 980535
Online-ID **GQJ8SG**

Heilbronn



Objekt Wohnung / 3 Zi.
Wohnfläche 66,03 m²
VKP 199.900,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse

Neufeld Immobilien GmbH
Telefon 07136 9889-0
Online-ID **GQJ5ST**

Ellhofen



Objekt Wohnung / 3 Zi.
Wohnfläche 68,15 m²
VKP 259.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 136,0 kWh/m²a
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse E

Finanzhaus Flein GmbH
Telefon 07131 1372314
Online-ID **GQYLDY**

Neckarsulm



Objekt Wohnung / 3,5 Zi.
Wohnfläche 111,88 m²
VKP 581.750,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 76,8 kWh/m²a
Energieträger Holzpellets
Baujahr 2022
Effizienzklasse C

DS Immobilien
Telefon 07941 92930
Online-ID **GQJ3VX**

Neckarsulm



Objekt Wohnung / 3 Zi.
Wohnfläche 68 m²
VKP 225.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 204,7 kWh/m²a
Energieträger Strom
Baujahr 1958
Effizienzklasse G

Garant Immobilien GmbH & Co.KG
Telefon 07131 649110
Online-ID **GQJ4KT**

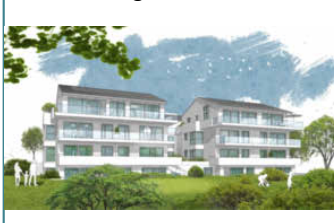
Eppingen



Objekt Wohnung / 3 Zi.
Wohnfläche 95,4 m²
VKP 259.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 144,9 kWh/m²a
Energieträger GAS
Baujahr 1981
Effizienzklasse E

bks FINANZ Vermittlung AG
Telefon 0171 7162995
Online-ID **GQJ5MW**

Weinsberg



Objekt Wohnung / 3 Zi.
Wohnfläche 90,4 m²
VKP 505.900,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert
Energieträger
Baujahr 2026
Effizienzklasse

Böhringer Creativbau
Telefon 07131 - 745700
Online-ID **GQJ6B6**

Wann kommt die Zeitung
in den Briefkasten?

Jede Nacht sind **Menschen** unterwegs.
Sie sorgen dafür, dass Sie Ihre Zeitung
morgens im Briefkasten haben.
In der **Dunkelheit** sind Austrägerinnen
und Austräger nur **schwer zu sehen**.
Bitte achten Sie darauf, wenn Sie
nachts mit dem **Auto** unterwegs sind.

Vielen Dank!



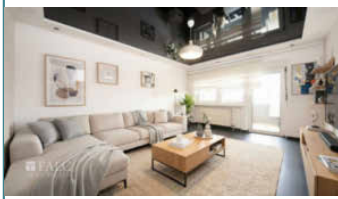
BG ETEM
Energie Textil Elektro
Medienerzeugnisse

www.bgetem.de

Wohnung
kaufen

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

Bad Wimpfen



Objekt	Wohnung / 4 Zi.
Wohnfläche	96 m²
VKP	330.000,00 €
Ausweisart	Verbrauch
Gesamtwert	101 kWh/m²a
Energieträger	
Baujahr	
Effizienzklasse	D

FALC Immobilien Heilbronn
Telefon 07131 7971680
Online-ID GRMTWN

Weinsberg



Objekt	Wohnung / 4 Zi.
Wohnfläche	92 m²
VKP	499.000,00 €
Ausweisart	Verbrauch
Gesamtwert	
Energieträger	
Baujahr	
Effizienzklasse	

Urban.SKY Heilbronn GmbH
Telefon 07131 9736000
Online-ID GR9BQD

Lauffen a.N.



Objekt	Wohnung / 4 Zi.
Wohnfläche	111.5 m²
VKP	589.900,00 €
Ausweisart	Bedarf
Gesamtwert	25 kWh/m²a
Energieträger	
Baujahr	
Effizienzklasse	

Ideal-Heim Wohnbau
Telefon 07131 702390
Online-ID GQJ8GZ

Heilbronn



Objekt	Wohnung / 4,5 Zi.
Wohnfläche	90 m²
VKP	365.000,00 €
Ausweisart	Bedarf
Gesamtwert	118 kWh/m²a
Energieträger	Gas
Baujahr	1980
Effizienzklasse	D

Garant Immobilien GmbH & Co.KG
Telefon 07131 649110
Online-ID GQJ4S8

Bad Friedrichshall



Objekt	Wohnung / 5 Zi.
Wohnfläche	125 m²
VKP	265.000,00 €
Ausweisart	Bedarf
Gesamtwert	325 kWh/m²a
Energieträger	Gas
Baujahr	1890
Effizienzklasse	H

Garant Immobilien GmbH & Co.KG
Telefon 07131 6491120
Online-ID GQJ4RM

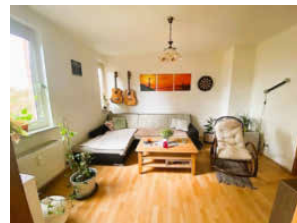
Eppingen



Objekt	Wohnung / 5 Zi.
Wohnfläche	117 m²
VKP	224.900,00 €
Ausweisart	Bedarf
Gesamtwert	246.5 kWh/m²a
Energieträger	Gas
Baujahr	1956
Effizienzklasse	G

Lars Janssen Immobilien
Telefon 0152 33960597
Online-ID GQJ3NV

Heilbronn



Objekt	Wohnung
Wohnfläche	48 m²
VKP	130.000,00 €
Ausweisart	Verbrauch
Gesamtwert	195 kWh/m²a
Energieträger	
Baujahr	1953
Effizienzklasse	

Lerchenberg-Immobilien Heilbronn
Telefon 07131 7452100
Online-ID GQJ8M6

Haus
mieten

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

Weinsberg



Objekt	Einfamilienhaus / 6 Zi.
Wfl./Grdst.	159 m² / 400 m²
Kaltmiete	1.600,00 €
Ausweisart	Bedarf
Gesamtwert	169.20 kWh/m²a
Energieträger	
Baujahr	
Effizienzklasse	F

Werner Wohnimmobilien GmbH
Telefon 07131 390850
Online-ID GRKJMX

Wohnung
mieten

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

Heilbronn



Objekt	Wohnung / 1 Zi.
Wohnfläche	14.82 m²
Kaltmiete	350,00 €
Ausweisart	Bedarf
Gesamtwert	175.89 kWh/m²a
Energieträger	
Baujahr	
Effizienzklasse	

Suciu - Barho Immobilien
Telefon 07131 253696
Online-ID GRGRWJ

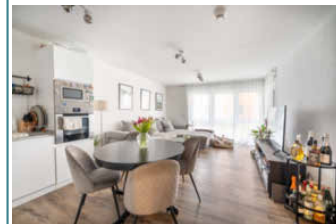
Heilbronn



Objekt	Wohnung / 2 Zi.
Wohnfläche	63 m²
Kaltmiete	725,36 €
Ausweisart	Verbrauch
Gesamtwert	
Energieträger	
Baujahr	
Effizienzklasse	

Hertner Holding GmbH
Telefon 07131 2055916
Online-ID GQJ4TV

Öhringen



Objekt	Wohnung / 2,5 Zi.
Wohnfläche	59.95 m²
Kaltmiete	780,00 €
Ausweisart	Bedarf
Gesamtwert	71 kWh/m²a
Energieträger	Gas
Baujahr	2020
Effizienzklasse	B

Kern Wohnbau GmbH
Telefon 07941 917141
Online-ID GRJP2Y

Neckarsulm



Objekt	Wohnung / 3,5 Zi.
Wohnfläche	109.34 m²
Kaltmiete	1.750,00 €
Ausweisart	Bedarf
Gesamtwert	76.8 kWh/m²a
Energieträger	Holzpellets
Baujahr	2022
Effizienzklasse	C

DS Immobilien
Telefon 07941 92930
Online-ID GQJ3TR

Heilbronn



Objekt	Wohnung / 4 Zi.
Wohnfläche	95.8 m²
Kaltmiete	1.020,00 €
Ausweisart	Bedarf
Gesamtwert	69.00 kWh/m²a
Energieträger	
Baujahr	
Effizienzklasse	B

Werner Wohnimmobilien GmbH
Telefon 07131 390850
Online-ID GQR98H

Gewerbe
mieten

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

Kupferzell



Objekt	Halle
Nutzfläche	
Kaltmiete	3.300,00 €
Ausweisart	Verbrauch
Gesamtwert	
Energieträger	
Baujahr	
Effizienzklasse	

Kreisbau Künzelsau eG
Telefon 07940 - 9242-0
Online-ID GQJ22K

Bretzfeld



Objekt	Büro/Praxis / 1 Zi.
Nutzfläche	35 m²
Kaltmiete	345,00 €
Ausweisart	Verbrauch
Gesamtwert	132 kWh/m²a
Energieträger	
Baujahr	
Effizienzklasse	E

CASA Immobilien GmbH
Telefon 07946 - 8942
Online-ID GQJ66H

Öhringen



Objekt	Büro/Praxis
Nutzfläche	
Kaltmiete	1.500,00 €
Ausweisart	Verbrauch
Gesamtwert	499,40 kWh/m²a
Energieträger	
Baujahr	
Effizienzklasse	

Georg Schmetzer Immobilien
Telefon 07941 61061
Online-ID GQHZY8

Starkregen verschärft Feuchteprobleme

Kellerabdichtungen wichtiger denn je – Nachrüstungen beugen Wertverfall der Immobilie vor

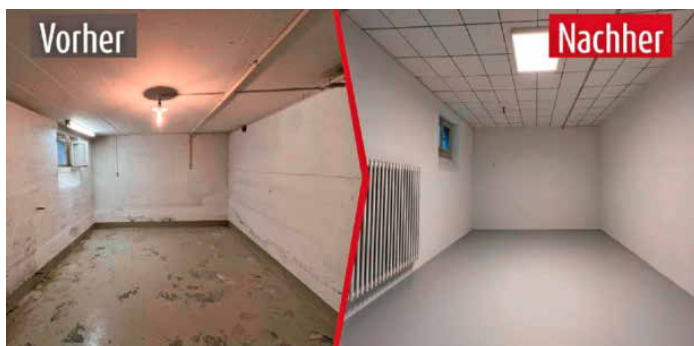
Andauernden Regenfälle und Überflutungen in der Vergangenheit in ganz Deutschland haben gezeigt: Kaum vorhersehbarer Starkregen wird immer häufiger – und kann zu großen Schäden führen. Bei genauerem Hinsehen wird durch den Starkregen aber nur ein Problem verschärft, das bei einigen Gebäuden seit Jahren vorhanden ist: Viele Gebäudekeller sind aufgrund ihrer Bauweise nur unzulänglich oder gar nicht fachgerecht abgedichtet.

Ohne Schutz aber ist die Bausubstanz dauerhafter Feuchte ausgesetzt, was die Wertstabilität der Immobilie ins Wanken bringen kann. Die gute Nachricht: Fachgerechte Abdichtungen sind jederzeit nachrüstbar und bewirken – je nach Lage und Gesamtzustand – eine erhebliche Aufwertung des Gebäudes. „Wenn Farbe und Putz an den Kellerwänden abplatzen und der

Mörtel in den Fugen des Mauerwerks zerbröselt, dann sind dies sehr häufig Folgen von dauerhaft eindringender Feuchte“, erläutert Diplom-Ingenieur Farshid Tremel, der mit seinem ISOTEC-Fachbetrieb auf die Beseitigung von Feuchte- und Schimmelpilzschäden spezialisiert ist.

Zerstörungskraft

Insbesondere das Abdichten des Mauerwerks gehört zu seiner Disziplin – und dort liegt oft das Problem: Die ins Kellermauerwerk eindringende Feuchte bildet Salzkristalle, die sich mit enormer Zerstörungskraft ausdehnen. Sie sprengen Farben und Putze von den Wänden und greifen den Fugenmörtel zwischen den Steinen an. Langfristig wird dadurch das Mauerwerk marode – und im schlimmsten



Vorher und nachher: Jeder Keller kann noch gerettet und der weitere Feuchteintritt unterbunden werden.

Foto: ISOTEC

Fall auch die Statik des Gebäudes gefährdet. Ein entsprechendes Problembewusstsein ist in Deutschland vorhanden: 75 Prozent der Eigentümer haben Angst, die Schäden könnten zu einem drastischen Wertverlust der Immobilie führen.

Wie aber kann der Feuchteintritt unterbunden werden? „Um die Bausubstanz vor seitlich

eindringender Feuchtigkeit zu schützen und damit den Wert der Immobilie zu erhalten, bieten sich zwei bewährte Verfahren an: eine Außenabdichtung beziehungsweise eine Innenabdichtung“, sagt Tremel. „Beide Lösungen müssen gemäß den strengen Anforderungen der WTA (Wissenschaftlich-Technische Arbeitsgemeinschaft für

Bauwerkserhaltung und Denkmalpflege) ausgeführt werden.“

Bei der Außenabdichtung wird das Mauerwerk dauerhaft vor Feuchtigkeit geschützt, indem in einem mehrstufigen Verfahren die komplett freigelegten Kelleraußenwände isoliert werden. Ist dagegen die betroffene Kelleraußenwand von außen nicht zugänglich – zum Beispiel aufgrund angrenzender Bebauung eines weiteren Gebäudes – empfiehlt die WTA eine fachgerechte Innenabdichtung.

Dabei werden die durchfeuchteten Flächen in einem ebenfalls mehrere Schritte und Abdichtungslagen umfassenden Verfahren saniert. „Damit werden Gebäude dauerhaft vor den gravierenden Folgen der Feuchtigkeit bewahrt, der typische Keller muff beseitigt, die Wohnqualität erhöht und der Wert der Immobilie nachhaltig gesichert.“ *anz*

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

Abdichtungstechnik Dipl.-Ing. Tremel HN GmbH
Dieselstraße 10, 74172 Neckarsulm
☎ 07139 - 93 75 486
www.isotec-tremel-hn.de



Abdichtungen



Balkonsanierung



Schimmelbeseitigung

ISOTEC®
IMMER BESSER.