

13. Mai 2026

ImmoStimme Magazin

Über 1.500 Mietobjekte und
5.000 Kaufobjekte in der Region.

➔ immostimme.de



Richtig planen

So spart man beim Hausbau
Zeit, Geld und Energie.

› Seite 2

Risiken minimieren

Mit vier Versicherungen sind
Bauherren gut gewappnet.

› Seite 4

Stressfrei umziehen

Diese Tipps sorgen für einen
entspannten Ortswechsel.

› Seiten 8/9



Kompakt planen spart Platz, Geld und Energie

BAUEN So lässt sich aus der vorhandenen Fläche im Neubau viel herausholen – und gleichzeitig der Energieverbrauch senken

Von Isabelle Modler

Wie will ich wohnen? Das ist die entscheidende Frage, die sich Bauherren stellen sollten. Denn: „Wer das weiß, kann sein Haus effizient planen oder sanieren – und dabei Kosten sowie Energie sparen“, so Sandra Queißer, die das Berliner Regionalbüro des Verbandes Privater Bauherren (VPB) leitet.

Zunächst kann es helfen, sich über die künftige Nutzung und die persönlichen Prioritäten genauer Gedanken zu machen. Queißer rät, sich etwa zu fragen: Ist ein Gästezimmer oder ein Hobbyraum wirklich nötig? Oder steht der Raum die meiste Zeit dann vermutlich leer?

Übrigens: Fachleute sprechen in diesem Zusammenhang von Suffizienz. Dabei geht es darum, sich auf das Notwendige zu konzentrieren – also Gewohnheiten zu hinterfragen und so im Sinne der Nachhaltigkeit durch eine entsprechend angepasste Größe weniger Ressourcen zu verbrauchen.

Höhe und Größe festlegen

Wer die Grundfläche seines Hauses kompakt plant, kann den Verbrauch von Baumaterial reduzieren. Zudem kann sich dies später positiv auf den eigenen Energieverbrauch auswirken. Denn es braucht beispielsweise mehr Energie, große Räume mit hohen Decken zu heizen als kleine Zimmer. „Ein Haus mit quadratischer Grundfläche ist flexibler als ein L-förmiges“, so Queißer, denn es lässt sich eine größere Freiheit beim Schnitt der Zimmer zu.

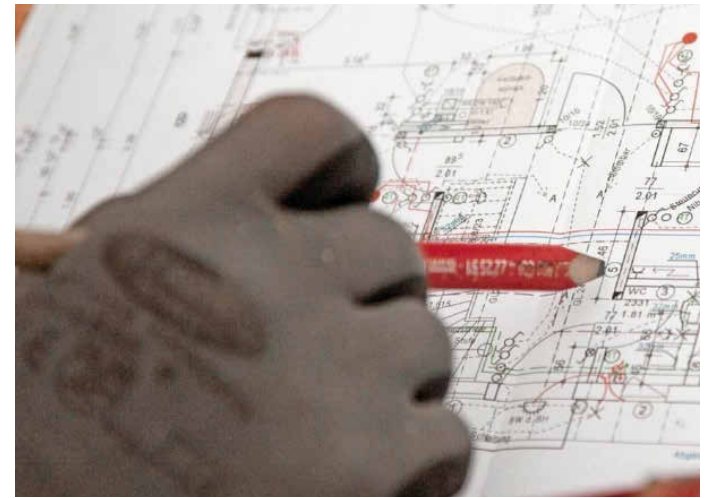
ges“, so Queißer, denn es lässt sich eine größere Freiheit beim Schnitt der Zimmer zu.

Barrierefreiheit beachten

Ein Klassiker ist der Bungalow. Hier liegen alle Wohnbereiche auf einer Ebene – Vorteile: Man braucht keine Treppe und kein Treppenhaus, außerdem erleichtert das den Alltag, insbesondere für Familien mit kleinen Kindern, Menschen mit eingeschränkter Mobilität sowie ältere Bewohner. Barrierefreiheit ist von Anfang an gegeben und muss nicht, wie in mehrgeschossigen Häusern, bei Bedarf umgesetzt werden, schreibt der Bundesverband Deutscher Fertigbau.

Raumaufteilung überdenken

Dann geht es darum, die vorhandene Grundfläche des



Wer sein Haus kompakt plant, kann die vorhandenen Flächen optimal nutzen.

Foto: Kai Remmers/dpa

Hauses schlau zu nutzen. Durch eine intelligente Raumaufteilung kann man auch aus wenig Quadratmetern viel herausholen.

Queißer nennt ein Beispiel: Wer einen offenen Küchen-Ess-Wohnbereich wählt, kann man sich einen Flur als Laufweg zwischen den Räumen sparen. Wichtig bei der Planung: Die Bedürfnisse können sich verändern. Idealerweise lässt sich der Grundriss anpassen – und funktioniert so auch noch später, wenn sich die Lebensumstände ändern.

Nutzung abwägen

Auch hier gibt Queißer eine Anregung: „Sind die Räume eher quadratisch und ähnlich groß, kann man sie besser auf unterschiedliche Art nutzen“, etwa als Kinder-, Arbeits- oder Wohnzimmer. Ihr Tipp: Damit man später mit einer Trennwand einen Raum teilen kann, sollte man genügend Elektroanschlüsse, Beleuchtung und Belüftung einplanen. Reicht der Platz im Haus nicht mehr aus, kann man durch modulare Bauelemente anbauen, erweitern oder aufstocken. dpa

ANZEIGE

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 | 13.05.2026
17:30 – 19:30 Uhr
Innovationsfabrik 2.0 Heilbronn

WEITERE TERMINE 2026:

- HEILBRONN | Mi. 17.06.2026
Innovationsfabrik 2.0
- HEILBRONN | Mi. 15.07.2026
Innovationsfabrik 2.0



*Kostenfreie Teilnahme

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

Zwei Fachvorträge: WIE KANN MAN ...

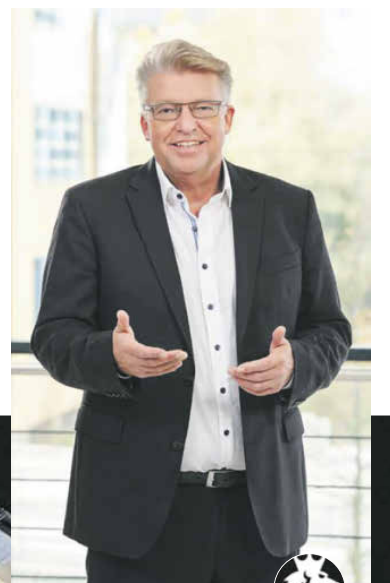
„BESTPREISE
ERZIELEN“

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

Der Werterhalt ist entscheidend

UMFRAGE Aus diesen Gründen entscheidet sich die Mehrheit der Immobilienbesitzer für eine Modernisierung

Von unserer Redakteurin
Andrea Eisenmann

Für den Wert einer Immobilie spielt die Energieeffizienzklasse offenbar eine entscheidende, wenn nicht sogar die entscheidende Rolle. Das zeigt auch der Blick auf den Immobilienmarkt: Häuser und Wohnungen, die nicht saniert sind, erzielen oft deutlich geringere Preise als modernisierte Gebäude. Abschläge von bis zu 30 Prozent sind nach Angaben der Bausparkasse Schwäbisch Hall möglich. Und so verwundert es nicht, dass Eigentümer eine Modernisierung in erster Linie als Maßnahme sehen, um den Wert ihrer Immobilie zu sichern.

Wohnkomfort auf Platz 2

Von Mitte März bis Anfang April dieses Jahres hat die Bausparkasse gemeinsam mit dem Meinungsforschungsinstitut Civey rund 2500 Besitzer privater Wohnimmobi-



Modernisierung ja oder nein – dieses Paar hat seine Entscheidung bereits getroffen.

Foto: didesign/Adobe.Stock.com

lien befragt. 54,3 Prozent der Befragten bezeichneten eine Modernisierung vor allem als eine Investition in den Werterhalt – der Spitzenwert der Umfrage. Knapp 40 Prozent nennen „mehr Wohnkomfort“ als Beweggrund, um Veränderungen an der Immobilie anzugehen. Auf Platz drei folgt knapp dahinter der Wunsch, die Energiekosten zu begrenzen (38 Prozent).

Dass sich die Investition lohnt, davon ist Immobilienexperte Oliver Adler über-

zeugt: „Ohne regelmäßige Instandhaltung verliert eine Immobilie jährlich etwa ein bis zwei Prozent an Wert. Wer modernisiert, kann diesen Verlust ausgleichen – und je nach Umfang den Wert sogar um fünf bis 20 Prozent steigern.“

Energiekosten stabil halten

Der Beweggrund, mit einer Modernisierung steigende Energiekosten abzumildern, ist in Haushalten mit Nachwuchs besonders ausge-

prägt. 56,1 Prozent der Befragten mit Kindern bejahen diesen Punkt, während dieser nur für 38,4 Prozent der Befragten ohne Kinder eine große Rolle spielt. „Globale Krisen verschärfen die Lage. Wer energetisch saniert, senkt laufende Kosten und macht sich unabhängiger“, ist Adler überzeugt. Klimaschutz nennen dagegen nur 28,3 Prozent als Motiv.

Unsicherheit bei Kosten

Auch wenn viele der Befragten in der Theorie einer Modernisierung offen gegenüber stehen, gibt es in der Praxis dennoch ein entscheidendes Hindernis: 34,9 Prozent der befragten Eigentümer sehen die Maßnahmen als hohe finanzielle Belastung. 26,5 Prozent sind unsicher, ob sich die Investitionen tatsächlich amortisieren.

„Oft fehlt es an Sicherheit – bei Kosten, Nutzen und Finanzierung. Und häufig ist die Sorge vorab größer als die tatsächliche Belastung nach der Umsetzung“, hat

Oliver Adler festgestellt. Das unterstreicht auch die Befragung: Wer bereits modernisiert hat, bewertet den Nutzen deutlich höher – etwa bei Kostenersparnis, Komfort und Klimaschutz – und hat geringere Zweifel an der Wirtschaftlichkeit. Die größte Hürde liegt laut Oliver Adler in der Planungsphase. In dieser entscheidet sich, ob aus einer Idee am Ende konkrete Schritte werden.

Impressum

ImmoStimme Magazin

Sonderveröffentlichung der
Heilbronner Stimme, Hohenloher
Zeitung und Kraichgau Stimme

Redaktion: Tanja Weilemann
(verantw.), Andrea Eisenmann

Titelseite: HST-Redaktionsgrafik

Anzeigen: Martin Küfner (verantw.)

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

ANZEIGE

Mietobjekte

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: Großzügiges EFH in Top-Lage, ca. 245 m² + 80 m² Nfl., ca. 500 m² Grdst., 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**

Wohnungen

Brackenh.: 2 ZW m. Blk., Wfl. 57 m², Stpl., vermietet, EA:V, 104,20 kWh, EK: D, Öl, Bj. 1996, **169.000,-**

Neckarsulm: Gepfl. 3 ZW, 1. OG, ca. 64 m² Wfl., Blk., TG-Stpl., Keller, neue EBK (2024), TL-Bad, verm., EA:V, 74,00 kWh, EK: B, Gas, Bj. 1998, **220.000,-**

Neckarsulm-Amorbach: Top renov. 3-Zi.-Whg. im 2. OG, Wfl. 68 m², kl. Balkon, EBK, Keller + Schuppen, 2022 kernsaniert, EA:B, 204,70 kWh, EK: G, Strom, Bj. 1958, **225.000,-**

Weinsberg: Top renovierte 2-Zi.-Whg., 1. OG, ca. 66 m² Wfl., Balkon, EBK, Stellplatz, kompl. saniert 2021, gehobene Ausstattung, vermietet, EA:V, 136,00 kWh, EK: E, Öl, Bj. 1972, **237.000,-**

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, **245.000,-**

Häuser

Neudenu-Siglingen: Freist. EFH "Opas Häuschen", ca. 115 m² Wfl., Grd. 637 m², Anbau 1976, 4 Zi, Keller, renov.-bed., Grg. + Carport, kl. Schuppen, EA:B, 336,57 kWh, EK: H, Öl, Bj. 1986, **250.000,-**

Möckmühl-Züttlingen: Extravagantes EFH mit versetzter Architektur in ruhiger Lage, ca. 153 m² Wfl., Grdst. 732 m², Balkon, Garten, Garage, Ausbaupotenzial im DG. EA:B, 281,00 kWh, EK: H, Öl, Bj. 1961, **345.000,-**

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, **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,-**

Heilbronn: Gepfl. DHH, ca. 96 m² Wfl., Grdst. ca. 452 m², schöner Garten mit Terrasse, Balkon, Garage + Stellpl., EA in Vorbereitung, **398.000,-**

Oedheim-Degmarn: REH m. ELW, ca. 160 m² Wfl., Grd. 218 m², 6,5 Zi., 2 WE, 3 Terr., Blk., Grg. + Stpl., EA:V, 137,80 kWh, EK: E, Öl, Bj. 1983, **399.000,-**

Gundelsheim: DHH, Bj. 1948, ca. 113 m² WF + 32 m² DG, ca. 600 m² Grdst., idyllische Lage, saniert bis 2014, EBK, 2 TL-Bäder, Kachelofen, Solarthermie, Terrasse, Garage, EA:B, 73,80 kWh, EK: B, Strom, **476.000,-**

Mainhardt: Ländidylle pur! 2 Familienhaus mit Scheune, Lagerhalle, ehem. Backhaus uvm., Grundstück 7.185 m², Wfl. 255 m², EA:B, 176,62 kWh, EK: F, Öl, Bj. 1898, **496.000,-**

Roigheim: Exklusives Architektenhaus, ca. 116 m² Wfl., Grdst. 677 m², hochwertiges EBK, 2 Bäder, große Terrasse, Doppelgarg. mit Wallbox, ruhige Höhenlage, EA:B, 39,00 kWh, EK: A, Strom, Bj. 2016, **645.000,-**

Neckarwestheim: DHH, Bj. 2018, ca. 203 m² WF, 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,-**

Heilbronn: Stil & Luxus, traumhafte 4 Zi.-Whg. in zentraler Lage, Wfl. 142 m², 4. OG, Aufzug, hochw. Ausstattung, EBK, Kamin, Balkon, EA:B, 57,10 kWh, EK: B, Gas, Bj. 1950, **890.000,-**

Gewerbe

Öhringen: ZFH mit Gewerbeeinheit im Zentrum, denkmalgeschützt, gut vermietet, jährl. Mieteinnahmen 54.400,- zzgl. NK, Bj. 1594, Wfl. 191 m², Grdst. 143 m², **995.000,-**

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



Ihre Immobilie ist unsere Leidenschaft! **Vertrauen Sie auf unsere Expertise**



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

SCHULZE
ROLLADENBAU

ROLLADEN | JALOUSIEN
MARKISEN | FENSTERLADEN
LAMELLENDÄCHER | SONNENSEGEL
INSEKTENSCHUTZ | INNENBESCHATTUNG
KUNDENDIENST | WARTUNG
T 07131 – 57 77 51 | schulze-rolladenbau.de

Ihr Immobilienpartner in der Region!

Immobilienverkauf mit FALC Immobilien
in Heilbronn, Öhringen und Mosbach.

Wir helfen Ihnen gerne.

- Professionelle Einwertung Ihrer Immobilie
- Vermarktung in allen relevanten Portalen
- Persönliche und kompetente Beratung
- Auf Wunsch diskrete Vermarktung
- Verkauf mit Leistungsgarantie
- Zum richtigen Preis mit dem digitalen Angebotsverfahren

Sie erreichen uns hier:

- Tel.: 07131 / 797 16 80
- heilbronn@falcimmo.de
- www.falcimmo.de



Ihre Immobilienexperten
Andreas Franzke & Team



EINFACH MEHR.

Diese Versicherungen sind beim Hausbau unverzichtbar

RATGEBER Unwetter, Vandalismus oder Unfälle können Bauherren teuer zu stehen kommen – So lässt sich das finanzielle Risiko am besten minimieren

Von Christoph Jänsch

Der Bau des Eigenheims ist für die meisten Menschen das größte Projekt ihres Lebens – auch finanziell. Um bei einem solchen Vorhaben den Kopf für die wichtigen Dinge freizuhaben, ist es sinnvoll, einige der Risiken, die auf der Baustelle lauern, gut abzusichern. Der Bund der Versicherten (BdV) erklärt die vier wichtigsten Versicherungen, die Bauherren nach seiner Ansicht abgeschlossen haben sollten:

1. Haftpflichtversicherung

Wird das Nachbargrundstück in Mitleidenschaft gezogen oder jemand durch herabfallende Bauteile verletzt, kann es zu Schadenersatzforderungen kommen. Bei berechtigten Forderungen leistet die Bauherren-Haftpflichtversicherung, unberechtigte wehrt sie ab. „Sofern Bauvorhaben bereits über die Privathaftpflichtversicherung abgesichert sind, sollte unbedingt geprüft werden, ob die dort vereinbarte Versicherungssumme zur tatsächlichen Bausumme passt“, rät BdV-Vorständin Bianca Boss. Oft seien in der Privathaftpflicht nämlich nur kleinere Bauprojekte mitversichert.

2. Rohbauversicherung

Bricht auf der Baustelle ein



Auf der Baustelle lauern viele Risiken: Wer Freunde als Helfer einsetzt, sollte diese versichern.

Foto: David-Wolfgang Ebener/dpa

Feuer aus, kann das zum Totalschaden führen. Bauherren sind laut BdV darum gut beraten, vor Baubeginn eine Feuer-Rohbauversicherung abzuschließen.

Oft würde diese für einen bestimmten Zeitraum beitragsfrei angeboten, wenn die spätere Wohngebäudeversicherung beim selben Anbieter abgeschlossen wird. Sobald das Gebäude bezugsfertig ist, müssen Kunden das ihrem Versicherer melden. Ab diesem Zeitpunkt greift dann die Wohngebäudeversicherung.

3. Bauleistungsversicherung

Wütet in der Bauphase ein Unwetter, wird etwas von

der Baustelle gestohlen oder dort randaliert, kann eine Bauleistungsversicherung für entstandene Schäden aufkommen. Bauherren sollten aber bei ihrem ausführenden Bauunternehmen erfragen, ob über deren Versicherung bereits Schutz besteht.

4. Bau-Berufsgenossenschaft

Wer auf seiner Baustelle Freunde oder Familie als Helfer einsetzt, sollte auch für diese Verantwortung übernehmen und das Projekt bei der Bau-Berufsgenossenschaft anmelden. Kommt ein Helfer oder eine Helferin beim Bauen zu Schaden, greift deren gesetzlicher Unfallschutz. dpa

Professionell und sicher

FALC Immobilien setzt auf verschiedene Wege in der Vermarktung

Hat man in den vergangenen Jahren auch ohne Makler einen Käufer gefunden, ist dies aktuell deutlich schwieriger. Natürlich stellt sich immer die Frage, ob der Makler nicht trotzdem einen besseren Preis oder einen schnelleren und sichereren Verkauf hinbekommen hätte.

Aktuell kommt man aber mit einfachen Mitteln nicht weit. Professionalität ist gefragt, so beschreibt Andreas Franzke, Inhaber von FALC Immobilien

Heilbronn, die Vermarktungsherausforderung. Nicht nur ein attraktives Exposé mit allen Informationen, guten Bildern und Grundrissen, sondern auch eine breite Werbung ist wichtig.

Bandbreite

FALC Immobilien zieht alle Register, veröffentlicht seine Objekte auf allen relevanten Internetportalen und setzt auch wei-

terhin auf Printanzeigen. Für Interessenten rund um die Uhr da zu sein, ist Pflicht. FALC setzt zusätzlich auf ein Call Center in den Abendstunden und ein automatisiertes Anfragenmanagement. Der Käufer benötigt nach der Zusage alle Unterlagen für die Finanzierung, hier muss der Makler liefern können und auf energetische Fragen die Antworten wissen. Wie man schnell erkennt: Ohne Makler wird es schwer. anz

Aktuelle Immobilien

in Heilbronn und Umgebung



HÄUSER

Langenbrettach-Brettach

475.000 €

Exklusives Einfamilienhaus mit Blick ins Grüne
Objekt 17162

- » 7 Zimmer
- » Ca. 200 m² Wohnfläche und 515 m² Grundstück
- » Kamin, Kachelofen, Wasserenthärtungsanlage
- » 1 Garage
- » Baujahr 1967, renovierungsbedürftig
- » Frei nach Absprache
- » EBA¹: 221,60 kWh/(m²a), Eff. Klasse G, Gas



Heilbronn-Kirchhausen

390.000 €

Doppelhaushälfte mit Büroeinheit und Lagerfläche
Objekt 17510

- » 4,5 Zimmer
- » Ca. 127 m² Wohnfläche und 281 m² Grundstück
- » Lagerraum
- » 1 Garage
- » Baujahr 1996, gepflegt
- » Frei nach Absprache
- » EVA²: 181,20 kWh/(m²a), Eff. Klasse F, Gas

Heilbronn-Klingenber

1.150.000 €

Energieeffizienter Wohnraum mit Premium-Qualität
Objekt 17477

- » 5 Zimmer
- » Ca. 168 m² Wohnfläche und 391 m² Grundstück
- » Ankleide, Hauswirtschaftsraum, Einbauküche
- » 1 Doppelgarage
- » Baujahr 2016, neuwertig
- » Frei nach Absprache
- » EBA²: 23,4 kWh/(m²a), Eff. Klasse A+, Umweltwärme

Untergruppenbach-Unterheinriet

590.000 €

Exklusives Wohnen mit Traumblick
Objekt 17786

- » 6,5 Zimmer
- » Ca. 212 m² Wohnfläche und 1.041 m² Grundstück
- » Einliegerwohnung
- » 1 Doppelgarage
- » Baujahr 1972, gepflegt
- » Frei nach Absprache
- » EBA¹: 177,6 kWh/(m²a), Eff. Klasse F, Öl

Bad Wimpfen

399.500 €

Zweifamilienhaus zzgl. ausgebautem Dachgeschoss
Objekt 17459

- » 10 Zimmer
- » Ca. 167 m² Wohnfläche und 378 m² Grundstück
- » 1 Garage, 1 Stellplatz, 1 Carport
- » Baujahr 1970, gepflegt
- » Frei nach Absprache
- » EBA¹: 234,30 kWh/(m²a), Eff. Klasse G, Gas

Heilbronner Osten

1.297.000 €

Attraktive Kapitalanlage: Wohnobjekt mit 8 Einheiten
Objekt 17568

- » 23 Zimmer
- » Ca. 430 m² Wohnfläche und 325 m² Grundstück
- » 3 Wohneinheiten vermietet
- » 1 Garage
- » Baujahr 1964, modernisiert
- » Sofort verfügbar
- » EBA¹: 276 kWh/(m²a), Eff. Klasse H, Gas

WOHNUNGEN

Leingarten-Schluchtern

205.000 €

Helle Wohnung mit Südbalkon in ruhiger Lage
Objekt 17567

- » 2,5 Zimmer, 1. OG
- » Ca. 65 m² Wohnfläche
- » Gartenmitbenutzung, Balkon
- » 1 Stellplatz
- » Baujahr 1982, gepflegt
- » Sofort verfügbar
- » EVA²: 107 kWh/(m²a), Eff. Klasse D, Gas

Leingarten

349.000 €

Lichtdurchflutete Maisonette in ruhiger Lage
Objekt 16922

- » 4,5 Zimmer, 1. OG
- » Ca. 102 m² Wohnfläche
- » Großzügige Räume, offene Decken, 2 Balkone
- » 1 Tiefgaragenstellplatz
- » Baujahr 2000, gepflegt
- » Sofort verfügbar
- » EVA²: 102 kWh/(m²a), Eff. Klasse D, Gas

Heilbronn-Frankenbach

229.000 €

Top gepflegte Kapitalanlage
Objekt 17075

- » 3 Zimmer, Hochparterre
- » Ca. 76 m² Wohnfläche
- » Seit mehreren Jahren vermietet
- » 1 Tiefgaragenstellplatz
- » Baujahr 1967, teil-/vollrenoviert
- » EVA²: 93 kWh/(m²a), Eff. Klasse C, Öl

Neckarsulm

369.000 €

Attraktive Kapitalanlage in zentraler Lage!
Objekt 17844

- » 4 Zimmer, 1. OG
- » Ca. 125 m² Wohnfläche
- » WG-geeignet, Gewerbenutzung erlaubt
- » Baujahr 1984, letzte Modernisierung 2025
- » Sofort verfügbar
- » EVA²: 118 kWh/(m²a), Eff. Klasse D, Gas



Ellhofen

540.000 €

Neuwertige, moderne Wohnung mit sehr hohem Wohnkomfort
Objekt 17697

- » 3,5 Zimmer, EG
- » Personenaufzug
- » Ca. 110 m² Wohnfläche
- » Seniorengerecht, Videosprechanlage, Reinigungsservice
- » 1 Tiefgaragenstellplatz
- » Baujahr 2024, neuwertig
- » Frei nach Absprache
- » EBA¹: 35,5 kWh/(m²a), Eff. Klasse A, Gas, KWK regenerativ

Brackenheim

330.000 €

Helle Maisonette mit Fernblick
Objekt 17808

- » 4,5 Zimmer, 1. DG und 2. DG
- » Ca. 107 m² Wohnfläche
- » Kellerraum, Reinigungsservice
- » 1 Tiefgaragenstellplatz
- » Baujahr 1996, gepflegt
- » Sofort verfügbar
- » EVA²: 94 kWh/(m²a), Eff. Klasse C, Gas

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



Hier geht's zu unserem Gesamtangebot!
Wir haben über 100 Immobilienobjekte im Verkauf – Finden Sie hier Ihr neues Zuhause!

¹Energie-Bedarfsausweis ²Energie-Verbrauchsausweis



**Kreissparkasse
Heilbronn**

www.ksk-hn.de/immobilie-finden

ANZEIGEN



**Photovoltaik-Anlagen
Stromspeicher
Wallboxen
Wärmepumpen**

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



Es lohnt sich, die Konditionen zu prüfen. Foto: fotomek/stock.adobe.com

Nicht auf den letzten Drücker

RATGEBER Bei der Anschlussfinanzierung lohnt es sich, sich an diesem Vorgehen zu orientieren

Von Katja Fischer

Wer bei der Anschlussfinanzierung des Immobilienkredits einfach nur auf das Angebot seiner Hausbank wartet, zahlt unter Umständen drauf. Denn diese Offerten kommen erst kurz vor dem Ende der Laufzeit und bieten meist nicht die günstigsten Konditionen. Besser, man kümmert sich rechtzeitig aktiv darum, wie es nach der vertraglich geregelten Zinsbindung mit der Finanzierung weitergehen soll.

› Zwei bis drei Jahre vor Ablauf der Zinsbindung: Bestandsaufnahme

Schon zwei bis drei Jahre vor Ablauf der Zinsbindung sollte man sich mit der Anschlussfinanzierung beschäftigen. Bevor es aber ans Vergleichen der Zinskonditionen verschiedener Banken geht, muss der Kunde erst einmal herausfinden, wo er bei der Finanzierung seines Eigenheims überhaupt steht. Wann endet die Zinsbindung genau? Wie viel der Schuldensumme ist abgezahlt? Wie hoch ist die Restschuld? Wie hat sich das Einkommen entwickelt? „Mit allen diesen Informationen ist man gut gewappnet für künftige Verhandlungen mit den Banken“, sagt Matthias Zetzel, Spezialist für Baufinanzierung bei einem bundesweit tätigen Finanzvermittler.

› Ein Jahr vorher: Marktbeobachtung

„Viele Kunden, deren Zinsbindung jetzt ausläuft, haben ihre Finanzierungsverträge vor zehn oder 15 Jahren zu günstigen Konditionen abgeschlossen“, sagt Roland Stecher, Experte bei der Verbraucherzentrale Bremen. „Viele kommen von einem damals üblichen Zinsniveau um ein Prozent. Wenn sie mit den aktuellen Zinssätzen um die vier Prozent konfrontiert werden, bekommen sie große Augen.“ Umso mehr lohnt sich der Vergleich.

› Schon bis zu fünf Jahre vorher: Forward-Darlehen prüfen

Wer schon ein paar Jahre vor dem Ablauf seines Darlehensvertrags den Markt beobachtet, kann noch aktiv eingreifen. „Mit einem Forward-Darlehen lässt sich das aktuelle Zinsniveau gegen einen geringen Aufschlag bis zu fünf Jahre im Voraus sichern“, erklärt Matthias Zetzel. Allerdings: Ob sich das lohnt und wie sich der Markt künftig entwickeln wird, kann niemand genau vorher-sagen.

› Sechs bis neun Monate vorher: Unterlagen bereitstellen

„Die Unterlagen zur Immobilie, also Objekt-, Vertragsunterlagen, Kaufvertrag und Grundbuchauszug dürften die meisten Hauseigentümer ohnehin parat haben“, sagt Erik Stange vom Bauherren-Schutzbund in Berlin. „Bevor konkrete Angebote für die Baufinanzierung eingeholt werden, brauchen sie dazu noch aktuelle persönliche Angaben wie Einkommensnachweise, Darlehensstand und Restschuldhöhe.“

› Sechs bis neun Monate vorher: Angebote einholen und Bankwechsel prüfen

Es empfiehlt sich, Angebote verschiedener Banken einzuholen und dabei vergleichbare Kriterien in Bezug auf Höhe des Darlehens, Laufzeit, Zinshöhe und Tilgungsrate zugrunde zu legen. „Die eigene Hausbank kann dabei durchaus mitbieten, sollte aber nicht ausschließlich angefragt werden“, rät Erik Stange. Ein Vergleich der Konditionen zahlt sich aus, denn es lässt sich über die Jahre viel Geld sparen.

› Drei bis sechs Monate vorher: Vertrag für die Anschlussfinanzierung abschließen

Spätestens wenn der erste Darlehensvertrag ausläuft, sollte die Anschlussfinanzierung stehen. Sind die Laufzeiten des ersten Kredits länger als zehn Jahre, können Kunden sie schon vorher kündigen und sich so das aktuelle Zinsniveau sichern. *dpa*

Neues ZUHAUSE gesucht?

WIR PLANEN AKTUELL EINIGE INTERESSANTE BAUPROJEKTE. KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE FÜR NÄHERE INFORMATIONEN!



DURCHDACHTE EINFAMILIENHÄUSER IN IDYLLISCHER LAGE IN WEINSBERG

Die architektonisch ansprechenden Einfamilienhäuser werden mit lasierter Holzfassade im Holzbau erstellt. Die Häuser haben ca. 190 m² Wohnfläche und verfügen über 6 Zimmer, 2 Bäder sowie eine sonnige Terrasse. Die Beheizung erfolgt über Wärmepumpe. Das Haus hat eine übergroße Garage und einen weiteren Autoabstellplatz auf dem Grundstück. Bei der Ausstattung wurde viel Wert auf natürliche und beständige Materialien sowie hohe technische Standards gelegt.

ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN ZENTRUMSNAHER LAGE IN TALHEIM

Wir erstellen in Talheim 28 moderne 2- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 67-159 m² mit Aufzug und Tiefgarage. Alle Wohnungen haben eine schöne Terrasse, Loggia oder Dachterrasse (Penthaus). Die fünf architektonisch zeitlosen Gebäude gruppieren sich um einen schön gestalteten Innenhof und überzeugen mit einer hochwertigen Holzfassade und guter Ausstattung in zentrumsnaher Lage in Talheim.

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR SIE BEI DER SUCHE NACH EINER PASSENDEN WOHN- ODER GEWERBEIMMOBILIE ZUM KAUF ODER AUCH ZUR MIETE.

KRUCK + PARTNER

Wohnbau und Projektentwicklung GmbH & Co. KG

Bismarckstr. 107, Heilbronn



TELEFON 071 31. 76 11 0

Nähere Infos auf unserer Website www.Kruck.de

info@kruck.de

Mehr Freiheit bei der Wahl der Handwerker

RECHT Für Sanierungen in Eigentümergeinschaften gibt es keine generelle Pflicht, mindestens drei Vergleichsangebote einzuholen

Von Marco Krefting

Frische Farbe für die Wand, neue Fenster an der Front oder ein Wasserschaden im Keller: Muss eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern (WEG) über Sanierungsmaßnahmen entscheiden, sind dafür im Vorfeld nicht zwingend mehrere Vergleichsangebote einzuholen. Der Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe hat eine langjährige Praxis vieler Gerichte gekippt, die in der Regel das Einholen von mindestens drei Angeboten vorsah, wenn die Kosten eine bestimmte Bagatellgrenze überschritten (Az. V ZR 7/25).

Marktgerechter Preis

Eine allgemeine Pflicht dazu gebe es jedoch nicht, betonte die Vorsitzende Richterin des fünften Zivilsenats, Bettina Brückner. Dazu seien die Fälle viel zu unterschiedlich. „In

der Sache geht es darum, dass die Wohnungseigentümer eine geeignete Leistung zu einem marktgerechten Preis erhalten sollen.“

Worauf es ankommt

Oftmals könnten Wohnungseigentümer schon selbst beurteilen, ob ihnen die geplante Maßnahme den hierfür angebotenen Preis wert ist, erklärte Brückner. Um bei größeren Maßnahmen für die Entscheidung eine gute Grundlage zu haben, könne es ausreichen, sich von Fachleuten wie Architekten oder Bausachverständigen beraten zu lassen.

Wer einen Handwerker kennt, kann sich auf diese Erfahrungen berufen: Neben dem Preis sei für Eigentümer schnell und sorgfältig ausgeführt werden, der Zeitplan eingehalten wird, qualifiziertes Personal zur Verfügung steht und etwaige Beanstandungen zeitnah und vollständ-



Neue Farbe an den Wänden? Eigentümergeinschaften können nun selbst beurteilen, ob ein Preisangebot für sie in Ordnung geht und müssen nicht mehrere davon einholen. Foto: Sebastian Gollnow/dpa

dig behoben werden. „All diese Punkte können die Eigentümer besser einschätzen, wenn sie ein Unternehmen beauftragen, mit dem sie in der Vergangenheit bereits positive Erfahrungen gemacht haben.“ Das kenne sich zudem mit den Gegebenheiten vor Ort aus. „Auch das spart Zeit und Geld“, sagte Brückner.

Was tun bei Zweifeln?

Gegen das Einholen mehrerer Angebote kann aus Sicht des BGH die Dringlichkeit sprechen. Die Richterin nannte einen schnell zu behebbenden Wasserschaden als Beispiel. Hier lange warten zu müssen, führe zu höheren Kosten. Wiederum fehlten in manchen Regionen ortsnahe Handwerker. Haben Mitglie-

der einer Wohnungseigentümergeinschaft den Eindruck, ein Angebot sei objektiv ungeeignet und/oder überteuert, können sie einen entsprechenden Beschluss auch nach dem BGH-Urteil nach wie vor anfechten. Fehlende Vergleichsangebote allein sind demzufolge aber kein Argument mehr.

Vorinstanz kassiert Beschluss

Im konkreten Fall aus Nordrhein-Westfalen ging es unter anderem um Malerarbeiten und den Austausch von Fenstern. Eine Mehrheit der Wohnungseigentümer hatte nach BGH-Angaben auf Vergleichsangebote verzichtet, weil die Gemeinschaft mit der beauftragten Glaserei schon seit Jahrzehnten zur „vollsten Zufriedenheit“ zu-

sammengearbeitet und auch mit der Malerfirma positive Erfahrungen gemacht habe.

Einer der Wohnungseigentümer klagte dagegen und bekam in erster Instanz recht. Nach Auffassung des Landgerichts Düsseldorf war die Vergabe mit Blick auf die Glasarbeiten nicht rechens, da diese mehr als 4000 Euro kosten sollten. Damit sei die Geringwertigkeitsgrenze überschritten.

Das Prinzip „bekannt und bewährt“ trage als alleinige Beschlussgrundlage nicht. Es komme nur dann zur Anwendung, wenn zuvor Vergleichsangebote eingeholt worden seien. Diese Entscheidung kassierte der Bundesgerichtshof nun und gab der Revision der Beklagten statt. dpa

ANZEIGEN n

I. Bauabschnitt Gäwelerstraße Öhringen Nord - EIGENTUMSWOHNUNGEN

Aktuell planen wir den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 18 Wohnungen, 2 bis 4 Zimmer Wohnungen mit 57 m² bis 98 m² Wohnfläche

- PKW - Stellplätze in Tiefgarage und Außenbereich
- lichtdurchflutete Räume mit 3-fach-Verglasung
- Aufzug von Tiefgarage bis ins Wohngeschoss
- Anschluss an das städtische Nahwärmenetz
- Video Sprechanlage mit Farbmonitor
- Fußbodenheizung in allen Räumen

- moderne Sanitärgegenstände
- Süd - Balkone bzw. Terrassen
- bodenebene Duschen
- barrierefreier Zugang
- elektrische Rollläden
- Fahrradabstellplätze
- Photovoltaikanlage

Interessiert?
Tel.: 07941 - 91 16-10



Beratung und Verkauf:

**Kreisbaugenossenschaft
Öhringen eG**

Hirschgasse 34 · 74613 Öhringen
07941 9116-10

kreisbau-oehringen.de
info@kreisbau-oehringen.de





Hilfe, ich muss packen!

RATGEBER Fünf clevere Tipps für den Umzug – So spart man Zeit und Nerven

Von Anke Dankers

Die Umzugskartons stapeln sich im Flur, die bislang unverpackten Dinge auch: Jetzt kann schon die Frage, ob Großmutter's Goldrandporzellan wirklich noch gebraucht wird, beinahe eine Beziehungskrise auslösen. Keine Frage: Umzüge zerren schnell an den Nerven – und dazu noch am Geldbeutel. Wie geht es besser? Wann macht es Sinn, Profis zu engagieren? Und was machen sie anders als Laien? Fünf Experten-Tipps, damit der nächste Umzug (fast) zum Spaziergang wird.

1. Den Umzug aufteilen

Es ist wohl eine der wichtigsten Fragen vor einem Umzug: Kann ich das alleine stemmen – beziehungsweise

mit Hilfe von Freunden und Familie? Hat man mehr als den Inhalt eines kleinen WG-Zimmers umzuziehen und nicht zahlreiche freiwillige Helferlein parat, kann man schon mal über professionelle Hilfe nachdenken. „Das lohnt sich vor allem dann, wenn der Umzug aufwendig ist – etwa bei großen Haushalten, weiten Entfernungen, wenig Zeit oder wenn schwere oder empfindliche Möbel transportiert werden müssen“, sagt Andreas Eichinger, Vorstand des Bundesverbands Möbelspedition und



2. Rechtzeitig ausmisten vor dem Umzug

Ein wichtiger Spartipp: vorab ausmisten. „Je weniger ich mitnehme, desto weniger Umzugskartons brauche ich. Die Kartons selbst kann man oft gebraucht und

damit relativ günstig kaufen“, sagt Ordnungscoach Andrea Kranig („Aufgeräumt und eingerichtet“). Sie sieht einen Umzug als seltene Gelegenheit, den eigenen Besitz bewusst zu überprüfen – am besten mit großzügigem Vorlauf. „Man sollte lieber in kleinen Schritten und dafür stetig vorgehen“, sagt Kranig. „Die meisten Menschen fangen zu spät an und schmeißen am Ende nur noch alles in die Kisten.“

Statt den gesamten Hausstand einzupacken, empfiehlt sie sich bewusst zu fragen: Brauche ich den Gegenstand aktuell? Und mag ich ihn heute? „Die Frage ist nicht, ob ich ihn mal möchte oder mögen werde.“

Für die meisten Menschen sei es am einfachsten, einen Gegenstand in die Hand zu nehmen und auf das erste Gefühl zu hören, das kommt. Am leichtesten fiele das Ausmisten dann meist in der Küche. „Weil am Rührbesen oft wenige Emotionen hängen“, sagt Kranig. „Auf gar keinen Fall sollte man mit Erinnerungsstücken anfangen.“

3. Kartons nach Schränken sortieren

Sind die ungeliebten Dekostücke und zu klein gewordenen Hosen erst mal aussortiert, geht es ans Packen. „Ich

empfehle die Kartons nicht nur nach Zimmern zu sortieren, sondern so konkret wie möglich nach Schränken oder Orten, wo die Dinge wieder einsortiert werden sollen“, sagt Kranig. Es ergebe wenig Sinn, die Teller zu den Tassen zu packen, wenn sie später in unterschiedlichen Schränken stehen. Farbcodes können dabei helfen, die Kartons den jeweiligen Zimmern zuzuordnen.

Die Kartons deutlich zu kennzeichnen und zu beschriften empfiehlt auch der Würzburger Umzugsunternehmer Ali Esen. „Häufig

werden Kartons außerdem zu schwer oder unsauber gepackt“, sagt er. Sein Rat: nie mehr als 15 bis 20 Kilogramm pro Karton einpacken und darauf achten, dass schwere Gegenstände unten und leichte oben liegen. Und: „Man sollte die Kartons nicht halbleer lassen, sondern Hohlräume immer mit Packpapier oder Textilien auffüllen, damit nichts verrutscht.“

4. Kleider auf der Stange lassen

Bei größeren Möbeln ist eines meist sinnvoll: auseinanderbauen. „Das spart Platz

und reduziert die Gefahr von Transportschäden“, sagt Ali Esen. Schrauben und Kleinteile verstaut man dann am besten in kleinen Beuteln und befestigt sie direkt am Möbelstück. Außerdem sei es wichtig, Schubladen, Türen und lose Teile zu fixieren, um Schäden beim Transport zu verhindern. „Stretchfolie ist hier der Gamechanger und hilft dabei, empfindliche Gegenstände zu sichern“, sagt Esen. Kleider kann man laut Ordnungsexpertin Kranig übrigens auf den Bügeln lassen – und dafür entsprechende Kartons mit Stange nutzen. Apropos Kartons: Die

hebt man Umzugsprofi Esen zufolge am besten aus den Beinen statt aus dem Rücken. Außerdem wichtig, um Verletzungen und Schäden zu vermeiden: Laufwege sichern und Stolperfallen entfernen.

meiden: Laufwege sichern und Stolperfallen entfernen.

5. Einen Wohlfühl-Karton packen

Doch nicht nur Rücken und Möbelstücke, auch die Stimmung will geschont werden. „Ich würde unbedingt einen extra Karton für den ersten Abend und den nächsten Morgen packen – mit Schlafanzug, Zahnbürste, Schere und Kaffee“, sagt Andrea Kranig. So umgeht man hektisches Geschehen nach einem langen und anstrengenden Umzugstag. Denn spätestens, wenn Ruhe einkehrt, kommen oftmals die Gefühle hoch.

„Ein Umzug ist in der Regel auch ein Start in einen neuen Lebensabschnitt und ein Abschied von einem alten Leben“, sagt Kranig. „Diese Emotionen können einen manchmal sehr plötzlich überrollen und es macht Sinn, sie mit einzuplanen und sich bestenfalls Unterstützung zu suchen.“ Kranig sieht einen Umzug aber auch als tolle Chance, sich ein neues Zuhause zu schaffen. Ihr Tipp: „Ich selbst würde mir gleich am ersten Tag Blumen kaufen.“ 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

ANZEIGEN

4living

Stilvolle Architektur trifft auf perfekte Lage

In der Linsenbergstraße 9 in Weinsberg entsteht das moderne Gebäudeensemble 4living Weinsberg. Jetzt Besichtigungstermin für Ihre neue Eigentumswohnung vereinbaren:

Ansprechpartner Jacek Schweiß
Tel.: 07131 20559 16 | E-Mail: js@hertner-holding.de

hertner
Holding GmbH



Fotos: Alex Pixel-Spot/
stock.adobe.com

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



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, sammeln	
 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 Am Sandsteinsteige 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



So wird man den Geruch der Vormieter los

Von Katja Fischer

Die alte Mietwohnung soll sauber übergeben werden, in der neuen Bleibe sollen die letzten Spuren der Vormieter weg: Ein Umzug ohne Putzen – den gibt es kaum. Doch wie gründlich muss man die bisherige Bleibe eigentlich wirklich schrubben – und was, wenn man die alten Mieter in der neuen Wohnung noch riechen kann? Einige wichtige Fragen und Antworten.

Wie sauber muss ich die Wohnung beim Auszug hinterlassen?

„Oft ist im Mietvertrag die besenreine Übergabe der Wohnung an den Vermieter vereinbart“, sagt Anja Franz vom Mieterverein München. „Es gibt aber keine klaren gesetzlichen Regelungen, was darunter genau zu verstehen ist, was gereinigt werden muss und was nicht.“ Müll sollte also nicht mehr herumstehen. Aber: „Es muss nicht alles picobello sein, die Auffassungen von Sauberkeit

RATGEBER Die neue Wohnung riecht nach Rauch, die alte ist noch ganz schön staubig: Wer umzieht, kommt ums Lüften, Wischen, Staubsaugen kaum herum

gehen da auseinander“, sagt Franz. „Der eine wischt nur den Boden durch und entfernt den größten Schmutz, andere säubern auch das Innere der Küchenschränke und putzen die Fenster.“ Wichtig ist ihr zufolge, dass der Vermieter zufrieden ist.

Am besten schaut man sich dafür in der Wohnung um, wenn alle Möbel und Einrichtungsgegenstände im Umzugswagen oder in der neuen Wohnung sind. Wurden alle Räume und Einbauten im Laufe der Mietzeit regelmäßig gereinigt, dürfte sie vom Grundsatz her sauber sein.

Welche Rechte haben Mieter, die eine verschmutzte Wohnung vorfinden?

„Sie übernehmen die Wohnung wie gesehen“, sagt Anja Franz. Und das heißt auch: Mieter haben grundsätzlich

keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter noch einmal durchputzt, bevor sie einziehen. Sie müssen damit leben, wie die vorherigen Bewohner die Wohnung hinterlassen haben. Auch wenn das bedeutet, erst einmal eine Grundreinigung in Angriff zu nehmen.

Wie gehe ich bei der Reinigung am besten vor?

Zunächst ist eine Bestandsaufnahme wichtig. In welchem Zustand sind Teppichböden, Bad und Küche? Wie sieht es auf und in den Küchenschränken aus? Haben sie eine dicke Fettschicht? Ist der Backofen sauber? „Das sind neuralgische Punkte in der Wohnung“, sagt René Rettig vom Berufsverband Hauswirtschaft. Je nach Verschmutzungsgrad sollte man sich dann einen Reinigungs-

plan machen und die passenden Reinigungsmittel und Reinigungstücher besorgen. Bei hartnäckigen Verschmutzungen helfen nur Spezialreiniger: „Säurehaltige Reiniger wirken gut gegen Kalk und Urinstein, fettlösliche Produkte kann man in der Küche verwenden, zum Beispiel um die Oberflächen von der Fettschicht zu befreien.“

Und auch mit Hausmitteln kann man es hier und dort versuchen. Wer Backpulver, Natron oder Essig ausprobieren will, sollte die allerdings nicht mit anderen Reinigern vermischen. „Da sind chemische Reaktionen möglich, die ins Auge gehen können“, so Rettig.

Die Wohnung riecht auch nach dem Putzen noch unangenehm. Was tun?

Auf jeden Fall nicht nur zu

Lufterfrischern greifen. „Die beseitigen die Gerüche nicht, sondern überdecken sie nur“, so Rettig. „Besser ist es, regelmäßig zu lüften und zu versuchen, die Ursache zu beseitigen. Dann verschwinden viele Gerüche mit der Zeit.“

Ein schwieriges Thema sind Nikotinrückstände. Die wird man nicht so schnell los. Waren die Vormieter starke Raucher, hat man allein mit Lüften und Putzen kaum eine Chance. Der Geruch steckt überall, in Tapeten, Bodenbelägen, sogar in den Fensterrahmen. „Man kann es mit Reinigern versuchen, die Gerüche absorbieren und einschließen“, sagt Bernd Glassl. „Die gibt es zum Beispiel als Sprühflaschen oder Schaum für Teppichböden.“

Noch gründlicher reinigen ihm zufolge Sprühextraktionsgeräte, die man im Baumarkt oder manchen Drogeriemärkten oder im Maschinenverleih ausleihen kann. „Oft hat man damit aber keinen dauerhaften Erfolg und es hilft am Ende nur, neuen Bodenbelag zu verlegen und neu zu tapezieren“, ist Rettig überzeugt. dpa

ANZEIGE



SANIERUNGSBEDÜRFTIGES EINFAMILIENHAUS

FLEIN

Bj. ca. 1963, ca. 130 m² Wfl., ca. 68 m² Nfl., Grdst. ca. 651 m², EBK, Terrasse, Balkon, Garage, Außenstellplatz, Gas-ZH, sofort frei.

Endenergiebed.: 251,6 kWh/(m²a), Gas, Bj. Wärmeerz.: 2012, Energieeffizienzkl.: H.

KAUFPREIS: € 589.000, -



ZEITGEMÄSSE & KOMFORTABLE 2-ZIMMERWOHNUNG

BAD FRIEDRICHSHALL-KOCHENDORF

Bj. 2026, ca. 61 m² Wfl., 1. OG mit Aufzug, Balkon, Fußbodenheizung, Bezug Mitte 2026.

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

KAUFPREIS: € 376.000, -



REIHENECKHAUS MIT GARTEN

LEHRENSTEINSFELD

Bj. ca. 1970, ca. 118 m² Wfl., 5 Zimmer, Grdst. ca. 326 m², EBK, Balkon, Terrasse, Garage, Öl-ZH, frei n. Absprache.

Endenergiebed.: 148,1 kWh/(m²a), Öl, Bj. Wärmeerz.: 2016, Energieeffizienzkl.: E.

KAUFPREIS: € 469.000, -

ENTSPANNT LEBEN IM BETREUTEN WOHNEN GUNDELSHEIM

Bj. ca. 1998, 2 Zimmer, ca. 62 m² Wfl., Aufzug, EG, Terrasse, EBK, Öl-ZH, frei n. Absprache.

Endenergieverbr.: 92 kWh/(m²a), Öl, Bj. Wärmeerz.: 1998, Energieeffizienzkl.: C.

KAUFPREIS: € 220.000, -

ERSTBEZUG NACH SANIERUNG HEILBRONN- BÖCKINGEN

Bj. ca. 1960, ca. 75 m² Wfl., 3 Zimmer im EG, sep. Gästezimmer im DG mit ca. 9 m² Wfl., Balkon, Fußbodenheizung, sofort frei.

Endenergieverbr.: 112,3 kWh/(m²a), Erdgas, Bj. Wärmeerz.: 2000, Energieeffizienzkl.: D.

KAUFPREIS: € 295.000, -

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS HEILBRONN

Bj. ca. 1962, ca. 453 m² Wfl., ca. 441 m² Nfl., Grdst. ca. 620 m², 4 Garagen, Öl-ZH, vermietet.

Endenergiebed.: 206,6 kWh/(m²a), Heizöl, Bj. Wärmeerz.: 1996, Energieeffizienzkl.: G.

KAUFPREIS: € 1.600.000, -

HELLE BÜROFLÄCHE IN DER INNENSTADT HEILBRONN

Bj. ca. 1950, vollst. saniert 2008, ca. 407 m² Bürofl., ca. 42 m² Nebenfl., 1. + 2. OG, Aufzug, Fernwärmehzg., frei ab 01.11.2026.

Endenergieverbr. Wärme: 31,1 kWh/(m²a), Endenergieverbr. Strom: 214,9 kWh/(m²a), Erdgas, Bj. Wärmeerz.: 2008.

NETTO-KALTMIETE: € 4.884, -



07131 634 1500



immo-hn@vrbank-hsh.de



VR Bank Heilbronn
Schwäbisch Hall eG

[IMMOBILIEN] die Bank der Regionen

Haus kaufen



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

Heilbronn



Objekt Zweifamilienhaus / 6 Zi.
Wfl./Grdst. 140 m² / 447 m²
VKP 450.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 158 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr
Effizienzklasse E

FALC Immobilien Heilbronn

Telefon 07131 7971680
Online-ID GT8D8F

Brackenheim



Objekt Zweifamilienhaus / 9 Zi.
Wfl./Grdst. 270 m² / 772 m²
VKP 795.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 165,48 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1994
Effizienzklasse F

Garant Immobilien

Telefon 07131 649110
Online-ID GQJ4QL

Wolpertshausen



Objekt Zweifamilienhaus / 9,5 Zi.
Wfl./Grdst. 236,98 m² / 849 m²
VKP 285.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse

VR Bank HN - SHA

Telefon 0791 75850
Online-ID GQJ8RH

Künzelsau



Objekt Haus / 13 Zi.
Wfl./Grdst. 304 m² / 1420 m²
VKP 420.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 293,00 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1957
Effizienzklasse H

Sparkasse Hohenlohekreis

Telefon 07940 120-321
Online-ID GQNTVN

Heilbronn



Objekt Haus / 12 Zi.
Wfl./Grdst. 228 m² / 607 m²
VKP 875.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert kWh/m²a
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse H

Perfect Home Immobilien

Telefon 0156 78341094
Online-ID GSHW7W

Lauffen



Objekt Zweifamilienhaus / 6 Zi.
Wfl./Grdst. 135 m² / 157 m²
VKP 175.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert Verbrauch
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse

Kreissparkasse Heilbronn

Telefon 0172 638-9574
Online-ID GQJ4BZ

Schwäbisch Hall



Objekt Zweifamilienhaus / 6,5 Zi.
Wfl./Grdst. 169,26 m² / 513 m²
VKP 565.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 116,40 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1994
Effizienzklasse D

VR Bank HN - SHA

Telefon 0791 75850
Online-ID GVL9DP

Künzelsau



Objekt Haus / 8 Zi.
Wfl./Grdst. 202,33 m² / 756 m²
VKP 499.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 175,48 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1964
Effizienzklasse F

Deutsche Bank Immobilien GmbH

Telefon 0172 9127386
Online-ID GSFR62

Künzelsau



Objekt Einfamilienhaus / 6,5 Zi.
Wfl./Grdst. 200 m² / 236 m²
VKP 378.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 116,8 kWh/m²a
Energieträger Strom
Baujahr 1950
Effizienzklasse D

Garant Immobilien

Telefon 07131 649110
Online-ID GQJ4KX

Talheim



Objekt Einfamilienhaus / 8 Zi.
Wfl./Grdst. 252,81 m² / 1172 m²
VKP 489.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1963
Effizienzklasse

M + M Immobilien GmbH

Telefon 07133 98310
Online-ID GRSCRY

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 6490019
Online-ID GQJ2GL

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

Telefon 07131 649110
Online-ID GQJ4SQ

Neckarsulm



Objekt Einfamilienhaus / 6 Zi.
Wfl./Grdst. 158,41 m² / 627 m²
VKP 589.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 261,1 kWh/m²a
Energieträger
Baujahr 1975
Effizienzklasse H

SIEGEL GMBH

Telefon 07131 78710
Online-ID GTJBPC

Brackenheim-OT



Objekt Einfamilienhaus / 6 Zi.
Wfl./Grdst. 156 m² / 313 m²
VKP 449.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 150 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr
Effizienzklasse E

FALC Immobilien Heilbronn

Telefon 07131 7971680
Online-ID GVLPGS

Erlenbach

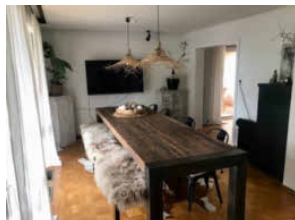


Objekt Einfamilienhaus / 6 Zi.
Wfl./Grdst. 155,79 m² / 753 m²
VKP 390.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 169,70 kWh/m²a
Energieträger Pellet
Baujahr 1956
Effizienzklasse F

Werner Wohnimmobilien GmbH

Telefon 07131 390850
Online-ID GVL9BT

Bretzfeld-Waldbach



Objekt Einfamilienhaus / 6 Zi.
Wfl./Grdst. 122,66 m² / 652 m²
VKP 379.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1957
Effizienzklasse H

DEDDA Immobilien

Telefon 07131 6422390
Online-ID GV4XMJ

Löwenstein-Hirrweiler



Objekt Einfamilienhaus / 6 Zi.
Wfl./Grdst. 217,11 m² / 876 m²
VKP 525.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 212,40 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1978
Effizienzklasse G

VR Bank HN - SHA

Telefon 004971316340
Online-ID GVPHYZ

Gundelsheim-OT



Objekt Einfamilienhaus / 4,5 Zi.
Wfl./Grdst. 91 m² / 237 m²
VKP 0,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 128,60 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1963
Effizienzklasse D

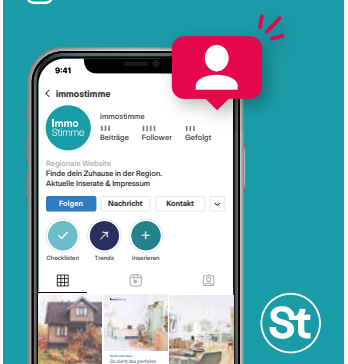
invictus Immobilien GmbH

Telefon 07131 1373561
Online-ID GSLJYX

ImmoStimme

Gefällt mir! Jetzt
auf Instagram folgen:

immostimme



Haus
kaufen

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

Untergruppenbach



Objekt Einfamilienhaus / 6 Zi.
Wfl./Grdst. 148 m² / 440 m²
VKP 549.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 209,00 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1952
Effizienzklasse G

Kreissparkasse Heilbronn
Telefon 0172 638-9786
Online-ID **GVK45N**

Leingarten



Objekt Einfamilienhaus / 3 Zi.
Wfl./Grdst. 171,13 m² / 706 m²
VKP 874.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 149 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1980
Effizienzklasse E

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

Obersulm-Affaltrach



Objekt Einfamilienhaus / 11 Zi.
Wfl./Grdst. 190 m² / 632 m²
VKP 300.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse

FALC Immobilien Heilbronn
Telefon 07131 7971680
Online-ID **GR634S**

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**

Cleebronn



Objekt Bungalow / 3 Zi.
Wfl./Grdst. 107 m² / 437 m²
VKP 599.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 24 kWh/m²a
Energieträger Strom
Baujahr 2020
Effizienzklasse A+

Weitblick Immobilien GmbH
Telefon 0171 6589765
Online-ID **GQJ59C**

Pfedelbach



Objekt Einfamilienhaus / 4,5 Zi.
Wfl./Grdst. 180 m² / 2359 m²
VKP 895.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 34,70 kWh/m²a
Energieträger LUFTWP
Baujahr 2013
Effizienzklasse A

VR Bank HN - SHA
Telefon 0791 75853223
Online-ID **GVLNY6**

Heilbronn



Objekt Einfamilienhaus / 6 Zi.
Wfl./Grdst. 160 m² / 877 m²
VKP 598.500,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 289,8 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1967
Effizienzklasse H

Roland Ritter Immobilien
Telefon 0160 2981129
Online-ID **GQJ7HF**

Gemmingen-Stebbach



Objekt Einfamilienhaus / 7 Zi.
Wfl./Grdst. 292 m² / 818 m²
VKP 1.195.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 24,90 kWh/m²a
Energieträger Electricity
Baujahr 2014
Effizienzklasse A+

Von Poll Immobilien
Telefon 07131 1232460
Online-ID **GQJ6V5**

Eberstadt



Objekt Haus / 4,5 Zi.
Wfl./Grdst. 112 m² / 251 m²
VKP 395.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 174,49 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1979
Effizienzklasse F

Garant Immobilien
Telefon 07131 649110
Online-ID **GQJ4LK**

Heilbronn



Objekt Haus / 5 Zi.
Wfl./Grdst. 107,52 m² / 278 m²
VKP 475.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 248,70 kWh/m²a
Energieträger
Baujahr 1969
Effizienzklasse G

Schürer & Fleischer Immobilien
Telefon 07131 209020
Online-ID **GTBJ3P**

Bad Rappenau



Objekt DHH / 7 Zi.
Wfl./Grdst. 185,66 m² / 442 m²
VKP 398.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 231,10 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1969
Effizienzklasse G

Werner Wohnimmobilien GmbH
Telefon 07131 390850
Online-ID **GTY6JH**

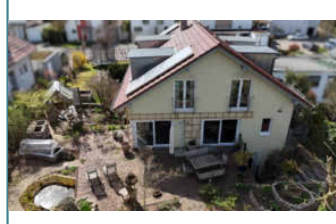
Neckarsulm



Objekt Haus / 6 Zi.
Wfl./Grdst. 121,73 m² / 340 m²
VKP 329.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 193,80 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr 1955
Effizienzklasse F

Werner Wohnimmobilien GmbH
Telefon 07131 390850
Online-ID **GTY7SV**

Schwäbisch Hall



Objekt DHH / 4,5 Zi.
Wfl./Grdst. 144 m² / 453 m²
VKP 769.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 12,90 kWh/m²a
Energieträger Erdwärme
Baujahr 2008
Effizienzklasse A+

VR Bank HN - SH
Telefon 0791 75850
Online-ID **GVKLD7**

Pfedelbach



Objekt Reihenhhaus / 5 Zi.
Wfl./Grdst. 116,67 m² / 99,09 m²
VKP 501.900,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert
Energieträger Holzpellets
Baujahr 2023
Effizienzklasse

Weinberger Wohnbau GmbH
Telefon 07946 910312
Online-ID **GQHZL9**

Wohnung
kaufen

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

Weinsberg



Objekt Wohnung / 2 Zi.
Wohnfläche 84,29 m²
VKP 480.500,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 17 kWh/m²a
Energieträger keine Angabe
Baujahr 2026
Effizienzklasse A+

Hertner Holding GmbH
Telefon 07131 2055916
Online-ID **GV9M5B**

Neckarsulm



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

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

Neckarsulm



Objekt Wohnung / 2,5 Zi.
Wohnfläche 74,5 m²
VKP 395.200,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 76,8 kWh/m²a
Energieträger Holzpellets
Baujahr 2022
Effizienzklasse C

DS Immobilien
Telefon 07941 92930
Online-ID **GQJ3V6**



Wohnung kaufen



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

Heilbronn



Objekt Wohnung / 2,5 Zi.
Wohnfläche 52,87 m²
VKP 409.500,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse

P Immobilien Beratung GmbH
Telefon 07141 93660
Online-ID GQJ2JC

HN-Neckargartach



Objekt Wohnung / 2 Zi.
Wohnfläche 54,96 m²
VKP 179.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 119,00 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1994
Effizienzklasse D

Thomas Sinn & Kollegen
Telefon 07131 266990
Online-ID GTWP35

Öhringen



Objekt Wohnung / 2 Zi.
Wohnfläche 67 m²
VKP 275.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 63,00 kWh/m²a
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse

Georg Schmetzer Immobilien
Telefon 07941 61061
Online-ID GVK8G7

Öhringen



Objekt Wohnung / 2 Zi.
Wohnfläche 56 m²
VKP 285.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 65 kWh/m²a
Energieträger
Baujahr 2026
Effizienzklasse B

Kreisbaugenossenschaft Öhringen
Telefon 07941 9116-10
Online-ID GST5VK

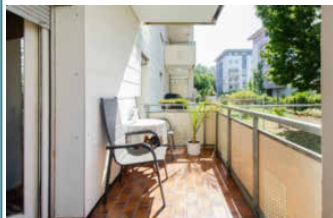
Güglingen



Objekt Wohnung / 3 Zi.
Wohnfläche 86 m²
VKP 239.500,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 84,0 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr
Effizienzklasse C

Lars Janssen Immobilien
Telefon 07135 9579210
Online-ID GTLFCQ

Heilbronn



Objekt Wohnung / 3 Zi.
Wohnfläche 66,03 m²
VKP 199.900,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert
Energieträger Gas
Baujahr 1950 teil-/vollsanziert
Effizienzklasse

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

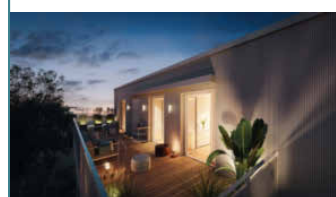
Eppingen



Objekt 3-Zimmer-Wohnung
Wfl./Grdst. 68,8 m²
VKP 174.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 119 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1992
Effizienzklasse D

bks FINANZ Vermittlung AG
Telefon 0171 7162995
Online-ID GQJ5MT

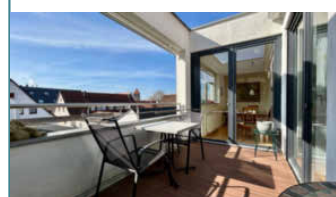
Künzelsau



Objekt Wohnung / 3 Zi.
Wohnfläche 96,35 m²
VKP 465.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 73,6 kWh/m²a
Energieträger Holzpellets
Baujahr 2024
Effizienzklasse B

Kreisbau Künzelsau eG
Telefon 07940 9242-0
Online-ID GQJ227

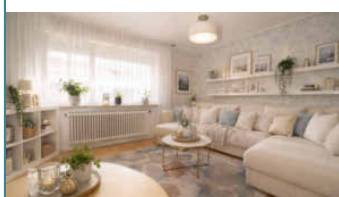
Neckarsulm



Objekt Wohnung / 3 Zi.
Wohnfläche 107 m²
VKP 498.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 66,90 kWh/m²a
Energieträger KWK regenerativ
Baujahr 2012
Effizienzklasse B

Kreissparkasse Heilbronn
Telefon 07131 638-10514
Online-ID GVQFSQ

Lauffen am Neckar



Objekt Wohnung / 3 Zi.
Wohnfläche 78 m²
VKP 220.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 187,4 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr
Effizienzklasse F

FALC Immobilien Heilbronn
Telefon 07131 7971680
Online-ID GVL6NT

Abstatt



Objekt Wohnung / 3,5 Zi.
Wohnfläche 95 m²
VKP 349.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 145,00 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1991
Effizienzklasse E

Kreissparkasse Heilbronn
Telefon 07131 638-13584
Online-ID GSX464

Bad Friedrichshall



Objekt Wohnung / 3 Zi.
Wohnfläche 84,02 m²
VKP 533.750,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert
Energieträger keine Angabe
Baujahr 2027
Effizienzklasse

STRABAG Real Estate
Telefon 0711 65678250
Online-ID GTW3GL

Öhringen



Objekt Wohnung / 3 Zi.
Wohnfläche 84 m²
VKP 435.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse

Kreisbaugenossenschaft Öhringen
Telefon 07941 9116 - 10
Online-ID GST4MJ

Heilbronn



Objekt Wohnung / 3 Zi.
Wohnfläche 55,6 m²
VKP 179.000,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 198,8 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1958
Effizienzklasse F

Josef Christof Immobilien
Telefon 07131 1330174
Online-ID GQJ2ZQ

Weinsberg



Objekt Wohnung / 3 Zi.
Wohnfläche 87,7 m²
VKP 492.900,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert
Energieträger
Baujahr 2026
Effizienzklasse

Böhringer Creativbau
Telefon 07131 745700
Online-ID GQJ69F

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 Kollmar
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
Telefon 07131 649110
Online-ID GQJ4S8

Brackenheim



Objekt Wohnung / 4,5 Zi.
Wohnfläche 107 m²
VKP 330.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 94,00 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1996
Effizienzklasse C

Kreissparkasse Heilbronn
Telefon 0172 638-9574
Online-ID GR6J8K

Heilbronn



Objekt Wohnung / 4,5 Zi.
Wohnfläche 123 m²
VKP 319.000,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 110,0 kWh/m²a
Energieträger Öl
Baujahr
Effizienzklasse D

Finanzhaus Flein GmbH
Telefon 07131 1372314
Online-ID GTVBY4

Haus
mieten

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

Gundelsheim



Objekt Einfamilienhaus / 3,5 Zi.
Wfl./Grdst. 132 m² / 420 m²
Kaltmiete 1.095,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 136.60 kWh/m²a
Energieträger GAS
Baujahr 1954
Effizienzklasse E

Werner Wohnimmobilien GmbH
Telefon 07131 390850
Online-ID **GQJ8V3**

ImmoStimme

Gefällt mir! Jetzt
auf Facebook folgen:

f **immostimme**

Wohnung
mieten

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

Heilbronn



Objekt Wohnung / 2 Zi.
Wohnfläche 59 m²
Kaltmiete 650,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 237.5 kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr
Effizienzklasse

Suciu - Barho Immobilien
Telefon 07131 25 36 96
Online-ID **GTSQC**

Güglingen



Objekt Wohnung / 2 Zi.
Wohnfläche 73 m²
Kaltmiete 1.030,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 21.90 kWh/m²a
Energieträger LUFTWP
Baujahr 2023
Effizienzklasse A+

p.b.s. Wohnbau GmbH
Telefon 07135 980513
Online-ID **GVJRSQ**

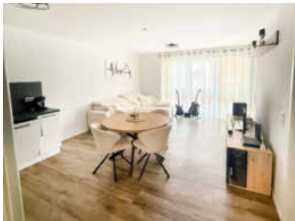
Heilbronn



Objekt Wohnung / 2,5 Zi.
Wohnfläche 105.44 m²
Kaltmiete 1.630,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 55.9 kWh/m²a
Energieträger Fernwärme
Baujahr 2025
Effizienzklasse B

Hertner Holding GmbH
Telefon 07131 2055912
Online-ID **GTMB39**

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 **GVHBYD**

Öhringen



Objekt Wohnung / 3 Zi.
Wohnfläche 93 m²
Kaltmiete 850,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert 175 kWh/m²a
Energieträger
Baujahr
Effizienzklasse F

CASA Immobilien GmbH
Telefon 07946 8942
Online-ID **GVFVWQ**

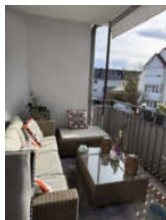
Heilbronn



Objekt Wohnung / 3,5 Zi.
Wohnfläche 95.08 m²
Kaltmiete 1.679,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 55.9 kWh/m²a
Energieträger Fernwärme
Baujahr 2025
Effizienzklasse B

Hertner Holding GmbH
Telefon 07131 2055912
Online-ID **GTHXBS**

Öhringen



Objekt Wohnung / 4,5 Zi.
Wohnfläche 108 m²
Kaltmiete 1.030,00 €
Ausweisart Verbrauch
Gesamtwert kWh/m²a
Energieträger Gas
Baujahr 1991
Effizienzklasse

LUMPP IMMOBILIEN SERVICE
Telefon 07946 6749
Online-ID **GTGKZC**

Heilbronn



Objekt Wohnung / 3 Zi.
Wohnfläche 96.5 m²
Kaltmiete 1.545,00 €
Ausweisart Bedarf
Gesamtwert 68.5 kWh/m²a
Energieträger Fernwärme
Baujahr 2025
Effizienzklasse B

Hertner Holding GmbH
Telefon 07131 2055912
Online-ID **GVL783**

ImmoStimme

So einfach!

Wohnung schnell vermietet.



Jetzt kostenlose
Online-Mietanzeige schalten.*
➔ **immostimme.de/inserieren**

* Nur für Privatanbieter

Informiert bleiben auf
Facebook und Instagram.



Starkregen verschärft Feuchtigkeitsprobleme

Kellerabdichtungen wichtiger denn je – Nachrüstungen beugen Wertverfall der Immobilie vor

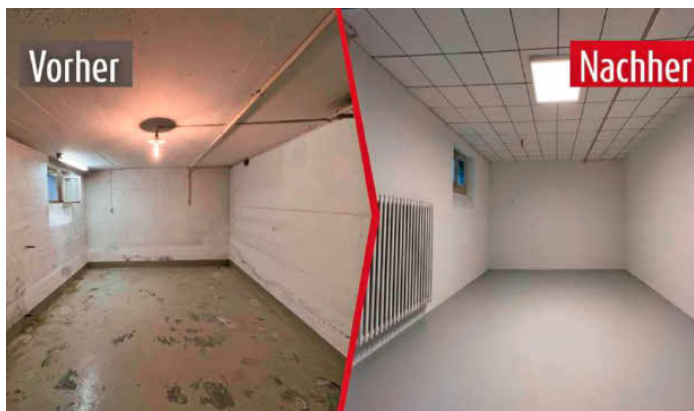
Andauernde Regenfälle und Überflutungen in der Vergangenheit in ganz Deutschland haben gezeigt: Kaum vorhersehbarer Starkregen wird immer häufiger – und kann zu großen Schäden führen. Bei genauerem Hinsehen wird durch den Starkregen aber nur ein Problem verschärft, das bei einigen Gebäuden seit Jahren vorhanden ist: Viele Gebäudекeller 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 zer-

bröselt, dann sind dies sehr häufig Folgen von dauerhaft eindringender Feuchte“, erläutert Dipl.-Ing. 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 Fall auch die Statik des Gebäudes gefähr-



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

Foto: ISOTEC

det. 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 Ar-

beitsgemeinschaft 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.