

Exposé

Einfamilienhaus in Heilbronn

**Einmalige Chance im Mai/Juni: Ihr Traumhaus am
Wasserturm für nur 1.250.000 €**



Objekt-Nr. OM-409593

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.250.000 €**

Ansprechpartner:
Simone Schreiweis

Fritz-Ulrich-Str. 105
74080 Heilbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	697,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	17,00	Garagen	1
Wohnfläche	520,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einmalige Chance im Mai/Juni:

Genießen Sie Ihre Ruhe, Freizeit und Ihren Lifestyle mit unverbaubarem Blick über Heilbronn noch dieses Frühjahr!

VON PRIVAT- Besichtigungen unter 0174-9212317

KEINE MAKLERANFRAGEN

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Entspannen Sie sich nach einem langen Tag in Ihrem exklusiven Wohn-Essbereich mit Blick ins unverbaubare Grün auf über 150 m².

Die bodentiefe Fensterelemente lassen sich komplett öffnen und ihr Essbereich verschmilzt mit der Terrasse zu einem Wellnessort und lädt zum Verweilen und Grillen ein.

In lauen Sommernächten, im Frühjahr oder Herbst nutzen Sie die 5m breite, vollelektrische Markise und beheizen Ihre Oase mit einem Wärmestrahler, dessen Energie von der Photovoltaikanlage und dem Speicher genutzt werden kann. Verlängern Sie Ihren Sommer einfach in Ihrer eigenen Traumvilla bei einem wunderbaren Glas Heilbronner Wein.

Im Winter kuscheln Sie bei Kaminfeuer aus Ihrem Edelstahlkamin mit einer Tasse Tee.

- Wohnfläche: 520 m² insgesamt,
400 m²in der exklusiven Masterwohnung (EG und OG) & 120 m² vermietet im UG
- Grundstück: 692m²
- Zimmer: 17 (davon 5 Schlafzimmer)
- Badezimmer: 4 (davon 2 in den vermieteten Apartments) & separate Gästetoilette im EG
- Parkplatz: übergroße Doppelgarage plus 1 Stellplatz
- Spa-Bereich mit Sauna u. begehrter Dusche
- offener Edelstahlkamin
- Wintergarten und lichtdurchflutete Fensterfronten
- Lastenaufzug
- Marmor und Parkett mit Fussbodenheizung
- 2 begehbare Ankleidezimmer und Schuhzimmer
- Energieklasse: A (mit ca. 17kWp Photovoltaikanlage, 2 x 13kW Wärmepumpen und 40kW Speicher)
- Ihr Invest: € 1.450.000 (Verkauf von privat ohne Maklercourtage)
- Ihre private Wohlfühloase mit unverbaubarem Traumblick über Heilbronn zu den Weinbergen
- Sonnige Terrasse inkl. vollelektrischer Markilux-Markise (Schattenplus, Beleuchtung und Wärmestrahler, App-steuerbar) mit umlaufendem Edelstahlgeländer & Treppe in den Garten
- neu angelegter Garten mit rhizomenfreiem Bambus
- Rasenroboter (App-steuerbar) und Gartenbewässerung
- 2 x 1000l Regenwassertanks

- schattenspendende Bäume, davon ein Kirschbaum

Ausstattung

- Moderne Stadtvilla & exklusive Materialien

- Fast autarke Lebensweise durch Energieeffizienzklasse A (neue Wärmepumpentechnologie mit PV und Speicher)

- Fußbodenheizung in allen Räumen (exkl. UG)

- Echtholzparkett & hochwertiger Marmor

- Glasfaser-Highspeed-Internet

- Schallisolierte Fenster

- Ausgebautes Dachgeschoss

- Lichtdurchflutete Innenräume mit bodentiefen Fenstern im EG

- 4 Teilungserklärungen, somit noch ein Zimmer als vermietetes Apartment möglich

- Lichtdurchfluteter offener Wohn-Essbereich mit Wintergarten

- Bodentiefe Fensterfront mit Schiebeelementen mit Blick in den Garten & unverbaubarem Blick über Heilbronn zu den Weinbergen

- Luxusküche mit hochwertigen Einbaugeräten

- Direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten

- Glastüren

- beschattbarer Wintergarten

- offener Edelstahlkamin

- 17 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer

- Masterbedroom im OG: Mit 2 großzügigen Ankleidezimmern & eigenem exklusiven Bad mit begehrter Schneckendusche & Schuhzimmer & Wäscheabwurf

- Weitere Schlafzimmer: Perfekt für Kinder oder Gäste, eins davon 2 stöckig, 2 davon im vermieteten UG)

- Work-Life-Balance perfekt möglich mit einem Büro im EG oder im UG als Kanzlei, Kosmetikstudio oder als Homegym mit Sauna & Spa nutzbar.

- 1 Kinderbadezimmer im OG und weitere Badezimmern im UG

- Sandsteinkeller mit Lastenaufzug

Zwei vermietete Apartments im Untergeschoss

- 1 x 3 Zimmer inkl. Küche, Bad mit Badewanne & Abstellraum, Terrasse, sowie Zugang zum Garten

- 1 x 1,5 Zimmer inkl. Küche mit Tresen, Wohn-u. Schlafzimmer & grossem Bad und Badewanne

- beide Apartments sind vollmöbliert und derzeit als AirBnB vermietet

- Jahresmieteinnahmen ca. 30.000€

- kein Renovierungsstau

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Von Privat - KEINE MAKLERANFRAGEN

Besichtigungen unter 0174-9212317

Lage

Warum HEILBRONN?

- Perfekte Anbindung – Autobahn A6 10 Min., A 81 15 min, Bahnhof in 5 Min., Bushaltestelle 5 min zu Fuß
- Nahversorgung – Lidl, Bäckerei & Café, Ärzte in direkter Nähe, Apotheke, Schulen, Banken, Post, Krankenhaus
- Freizeitmöglichkeiten – Parks, Restaurants, Museen (auch für Kinder), Weinberge, Besenwirtschaften, Freibäder, Leben am Neckar
- Familienfreundlich – Mehrere Schulformen & Kindergärten in Laufnähe oder mit dem Bus erreichbar

Heilbronn ist Universitätsstadt und eine aufstrebende Großstadt, wenngleich sie auf eine lange Geschichte zurückblickt.

Heinrich von Kleist's Romanfigur "das Käthchen von Heilbronn" ist das Wahrzeichen Deutschlands größter Rotwein-Metropole. Mit dem Technologiezentrum IPAI startet Heilbronn in die Zukunft mit KI und es entstehen tausende Arbeitsplätze. Viele grosse Firmen haben ihre Zentralen in und um Heilbronn wie z.B. Kaufland, Lidl, Bosch, AUDI, Unilever, Friesland Campina, Bechtle etc. um nur Einige zu nennen

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	36,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



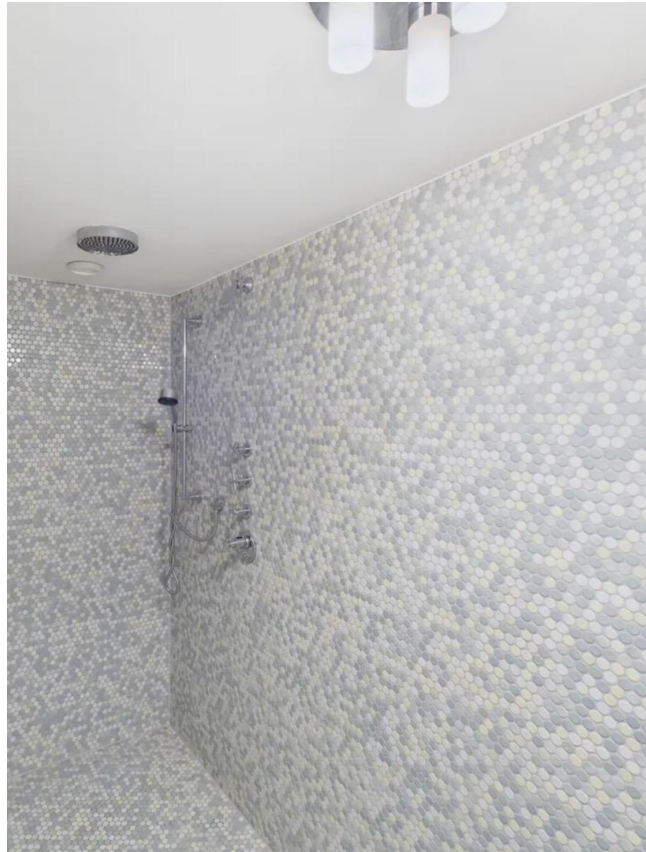
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

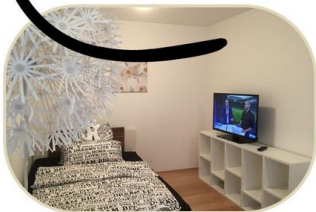
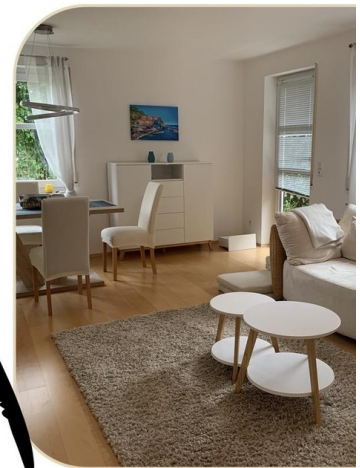


Zwei vermiete Apartments im UG

- 1 x **3 Zimmer** inkl. Küche, Bad mit Badewanne & Abstellraum, Terrasse, sowie Zugang zum Garten
- 1 x **1,5 Zimmer** inkl. Küche mit Tresen, Wohn-u. Schlafzimmer & grossem Bad und Badewanne
- beide Apartments sind **vollmöbliert** und derzeit als AirBnB vermietet
- **Jahresmieteinnahmen ca. 30.000€**
- kein Renovierungsstau

1,5 Zimmer mit Patio im Souterrain

3 Zimmer mit Blick in Garten



Exposé - Galerie



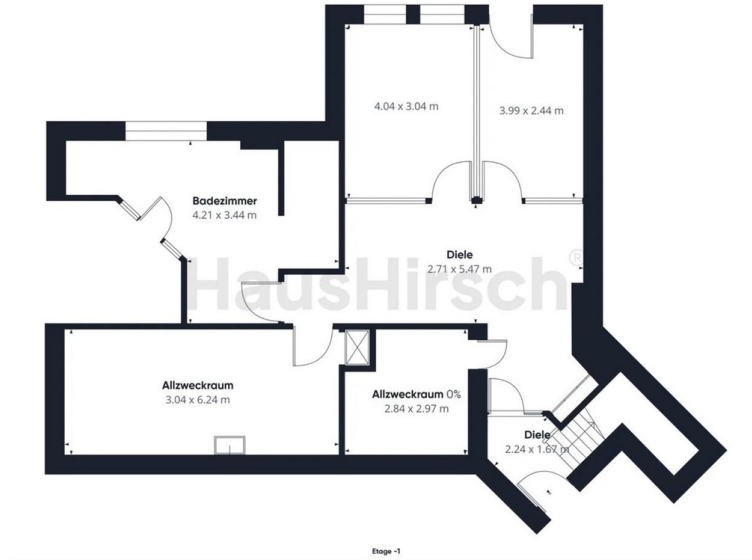
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Grundriss UG

Untergeschoss (ohne vermietete Wohneinheiten)

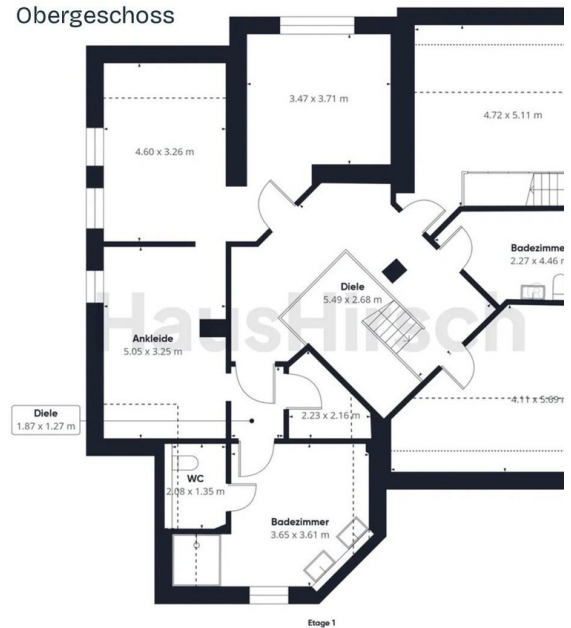


Grundrisse EG und OG

Erdgeschoss



Obergeschoss



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: **03.02.2036**

Registriernummer: **BW-2026-006197727**

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Fritz-Ulrich-Str. 105 74080 Heilbronn		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1997		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2025 Wärmepumpe		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	618,7 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art: Umweltwärme, PV-Anlage	Verwendung: Heizungsanlage, Stromerzeugung	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



EB Agentur Energie & Umwelt GmbH | Schwabstr. 14 | 74189 Weinsberg | 07134 5298160 | anfrage@ebagentur.com

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **04.02.2026**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

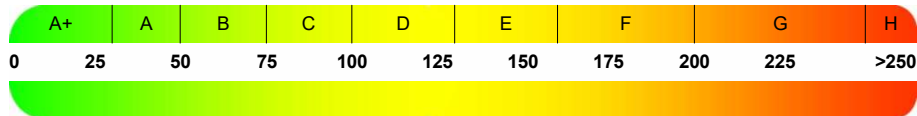
Registriernummer:

BW-2026-006197727

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



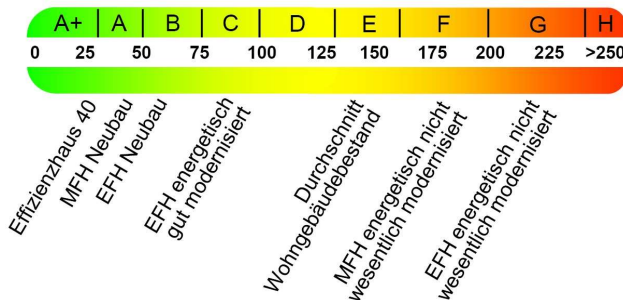
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises