

# Exposé

## Maisonette in Heilbronn

**Schöne 3 Zimmer-Maisonette-Wohnung - umfangreich  
saniert - provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-434293

### Maisonette

Verkauf: **305.000 €**

Ansprechpartner:  
Langer

Leonhard-Frank-Str. 21  
74078 Heilbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |                   |              |                |
|---------------|-------------------|--------------|----------------|
| Baujahr       | 1956              | Zustand      | saniert        |
| Zimmer        | 3,00              | Schlafzimmer | 1              |
| Wohnfläche    | 95,14 m²          | Badezimmer   | 1              |
| Nutzfläche    | 14,00 m²          | Etage        | 2. OG          |
| Energieträger | Gas               | Garagen      | 1              |
| Hausgeld mtl. | 350 €             | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive, provisionsfreie 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit ca. 95m<sup>2</sup> in einem gepflegten 6 Parteien-Haus in ruhiger Lage, das im Jahr 2023 umfassend und hochwertig saniert wurde. Diese helle, freundliche, in feldrandnähe befindliche Wohnung umfasst das 2.OG und DG.

## Ausstattung

Zusätzlich zum Punkt Ausstattung sind in der Wohnung elektr. Rollläden, PV-Anlage und eine elektr. Markise vorhanden.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im Heilbronner Stadtteil Neckargartach in Feldrandnähe und bietet somit gute Möglichkeiten für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten. Dieser Stadtteil verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur und eine sehr gute Verkehrsanbindung an das Autobahnnetz. Die Grund- und Hauptschule befindet sich am Ort, weitere Schulen sind über die gute Stadtbusanbindung bequem zu erreichen. Sehr von Vorteil ist auch die Nähe zum SLK-Klinikum. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie zum Beispiel Einkaufsmöglichkeiten, eine gute medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 74,90 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | B               |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



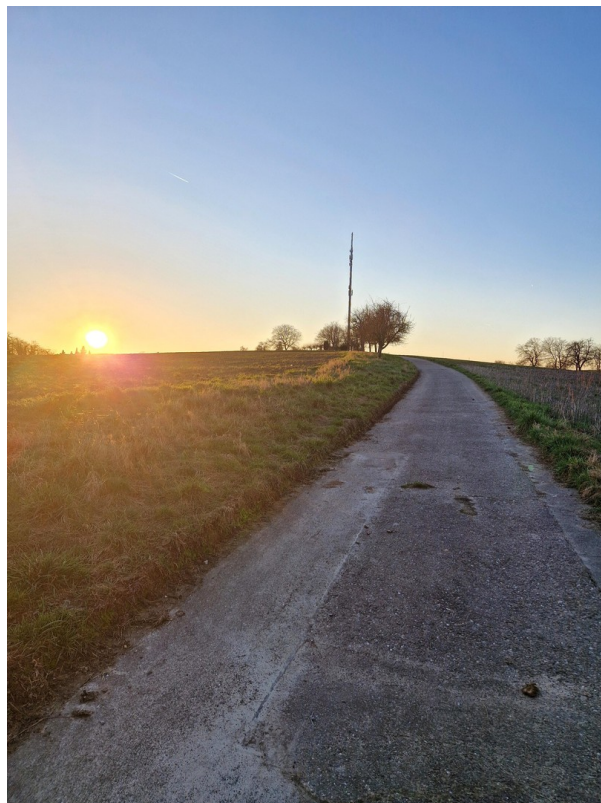
# Exposé - Galerie



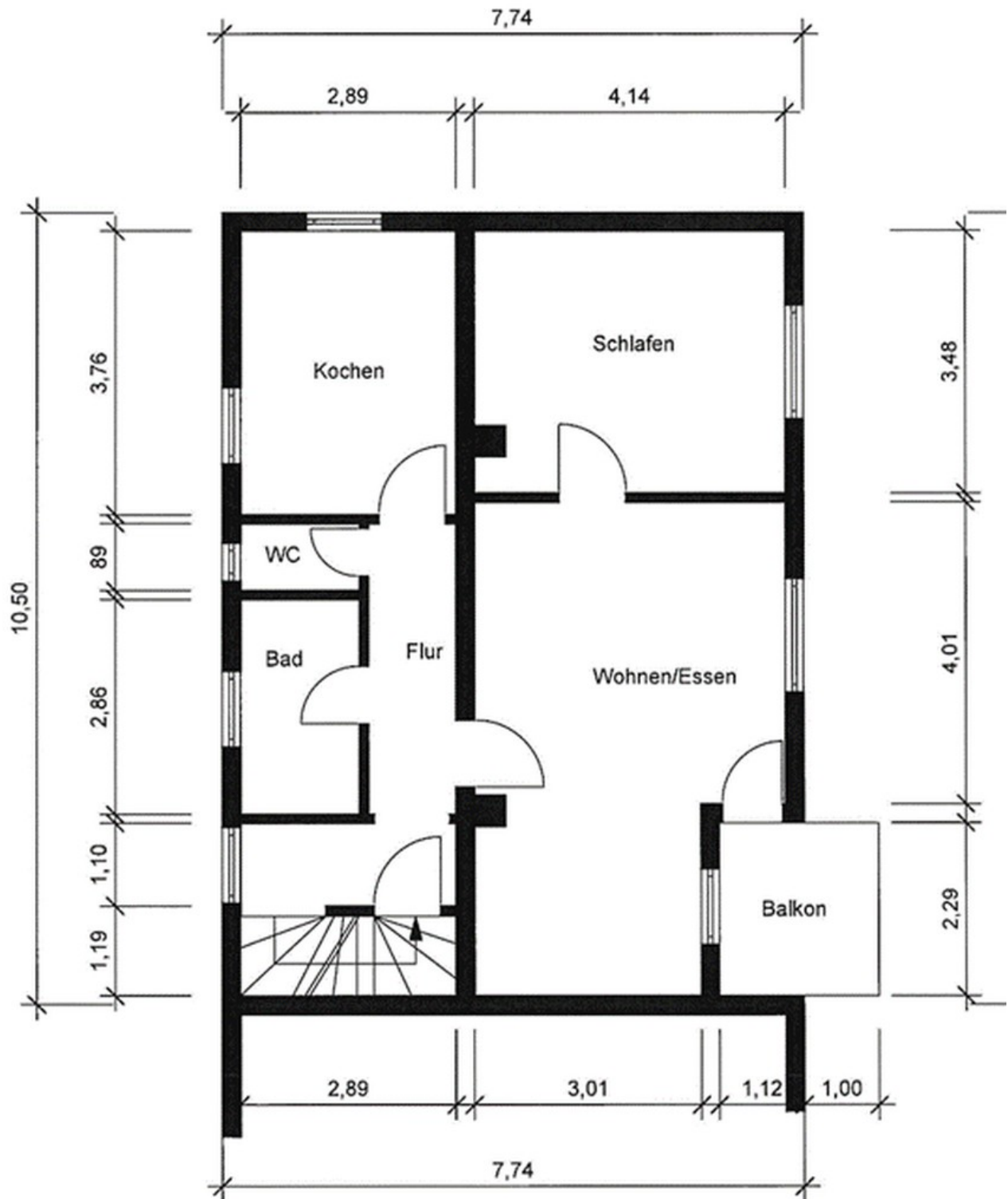
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

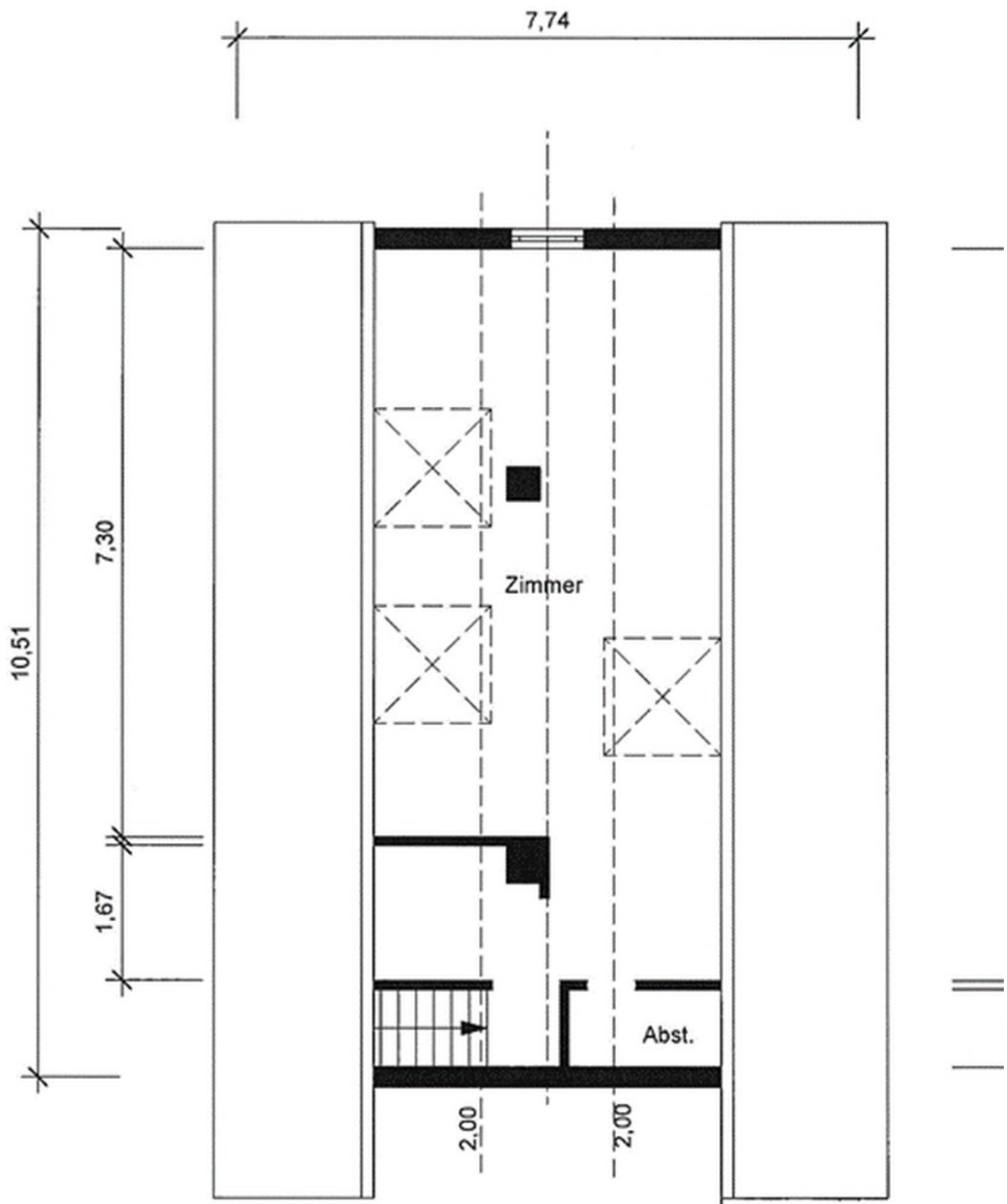


# Exposé - Grundrisse



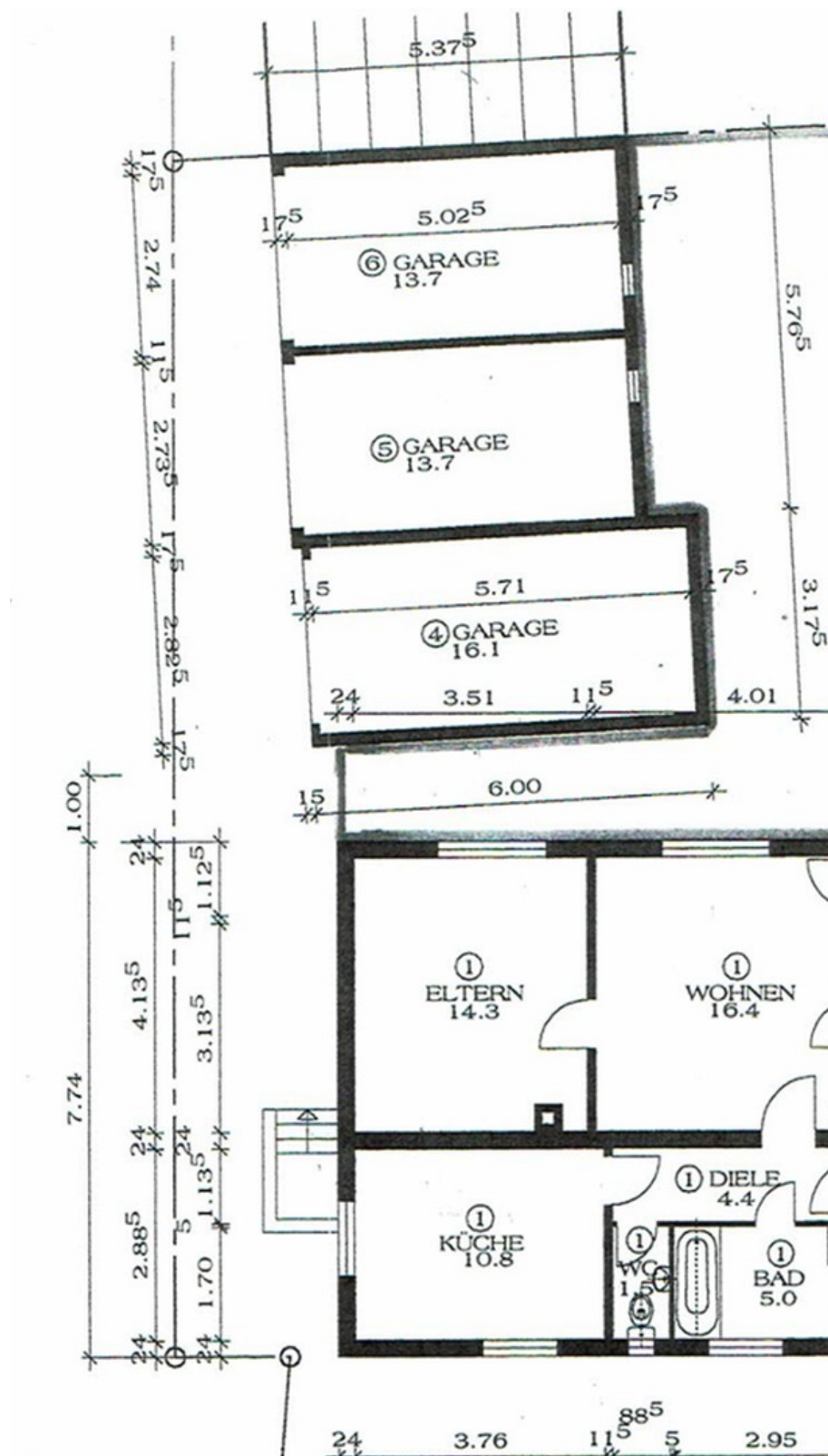
Grundriss 2.Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



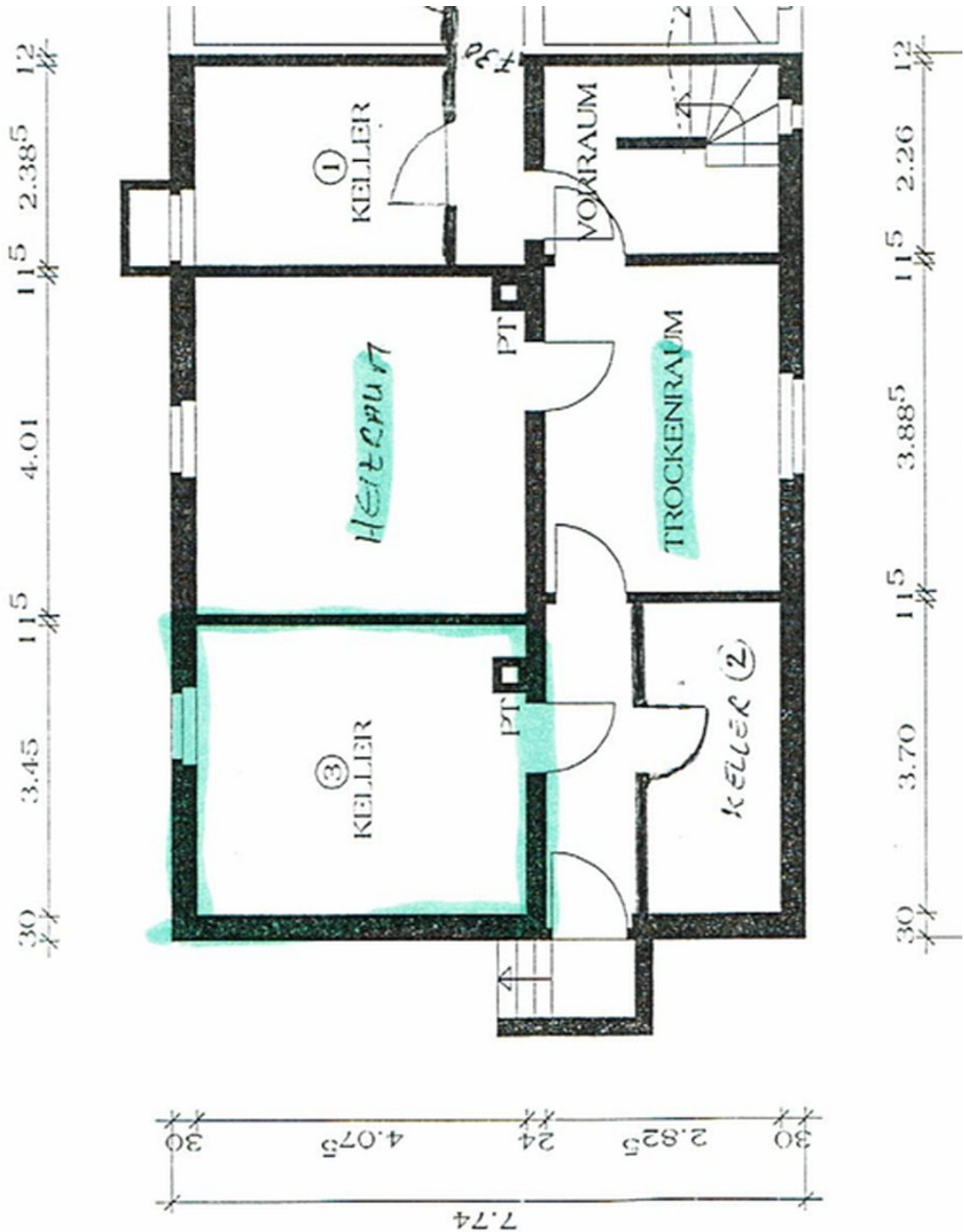
Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Garage №6

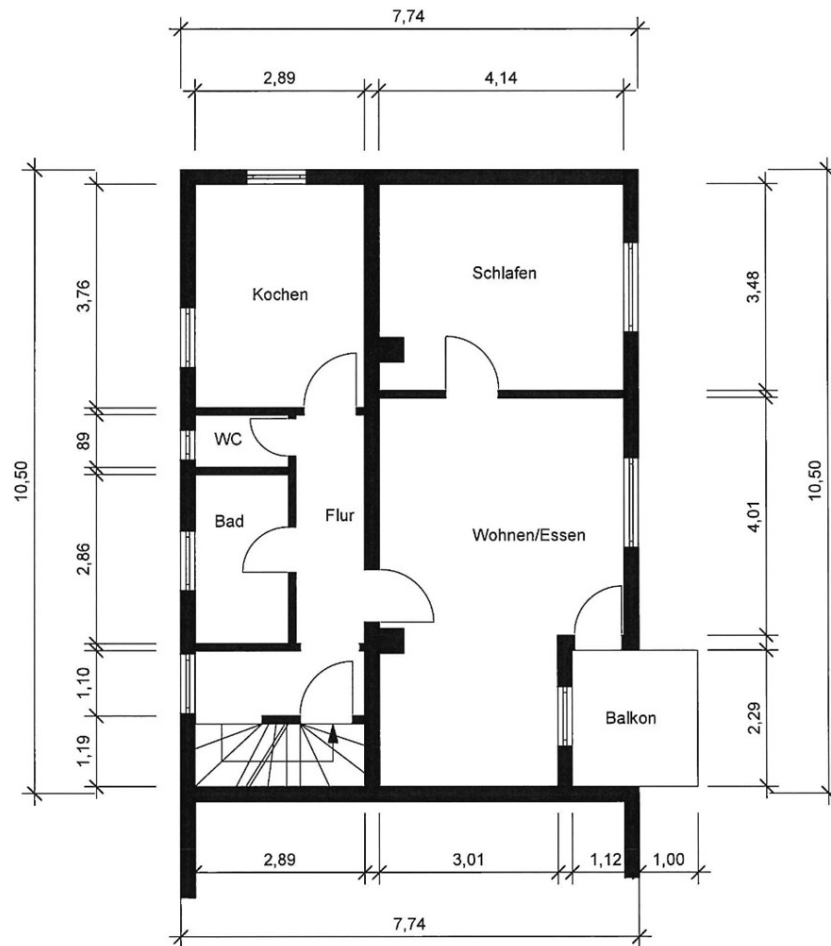
# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller №3

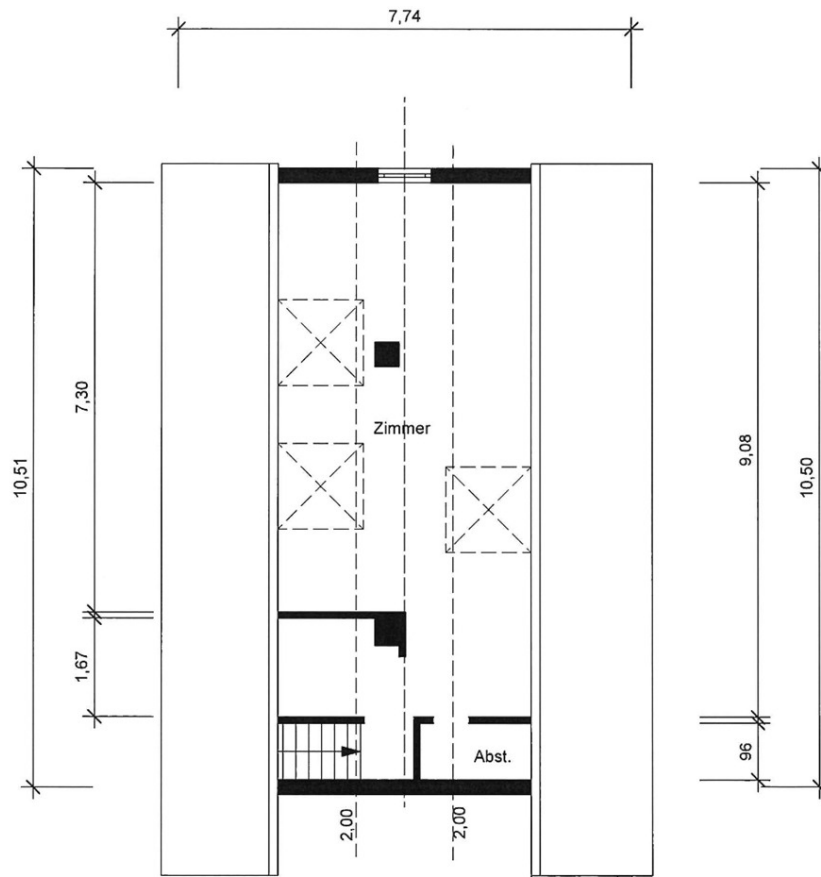
# Exposé - Grundrisse

## 2. Obergeschoss



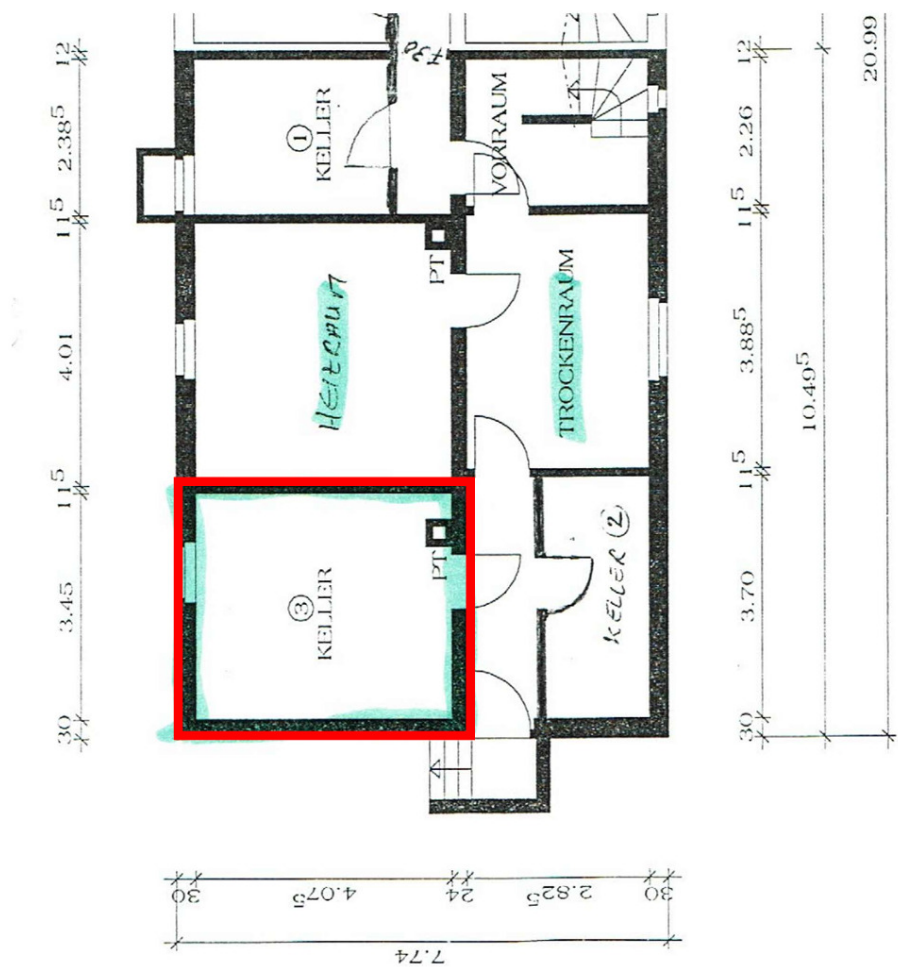
# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoss



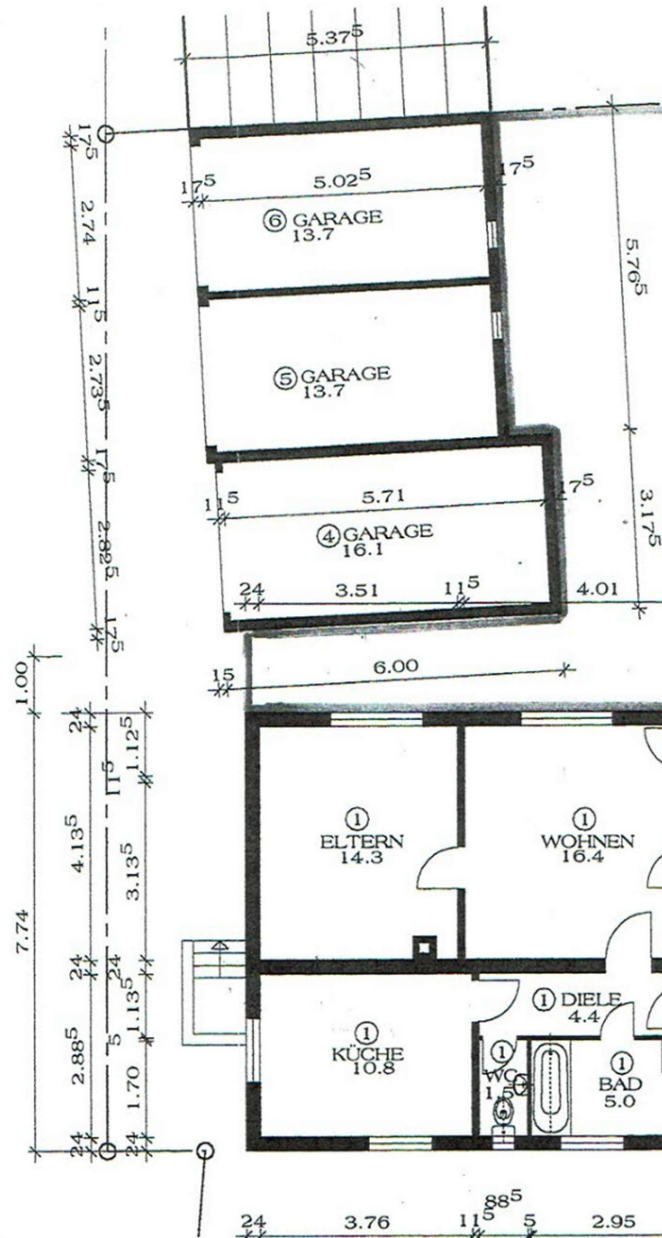
# Exposé - Grundrisse

Keller



# Exposé - Grundrisse

Garage Nr. 6



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Expose

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Gültig bis: 25.11.2035

Registriernummer: BW-2025-006086035

1

## Gebäude

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                     |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp                                            | Mehrfamilienhaus                                                                                                                                                                                                                   |                                                                     |  |
| Adresse                                               | Leonard-Frank-Strasse 21, 74078 Heilbronn                                                                                                                                                                                          |                                                                     |                                                                                     |
| Gebäudeteil <sup>1</sup>                              | Ganzes Gebäude                                                                                                                                                                                                                     |                                                                     |                                                                                     |
| Baujahr Gebäude <sup>2</sup>                          | 1959, im Jahr 2023 saniert                                                                                                                                                                                                         |                                                                     |                                                                                     |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>2,3</sup>                  | 2023                                                                                                                                                                                                                               |                                                                     |                                                                                     |
| Anzahl der Wohnungen                                  | 3                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                                                                                     |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                   | 248 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt |                                                                                     |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>2</sup>    | Erdgas H                                                                                                                                                                                                                           |                                                                     |                                                                                     |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>2</sup> | Erdgas H                                                                                                                                                                                                                           |                                                                     |                                                                                     |
| Erneuerbare Energien                                  | Art: keine                                                                                                                                                                                                                         | Verwendung: keine                                                   |                                                                                     |
| Art der Lüftung <sup>2</sup>                          | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung<br><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |                                                                     |                                                                                     |
| Art der Kühlung <sup>2</sup>                          | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung<br><input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte<br><input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme                                                  |                                                                     |                                                                                     |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>4</sup>        | Anzahl: 0                                                                                                                                                                                                                          | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:                           |                                                                                     |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises           | <input type="checkbox"/> Neubau<br><input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf<br><input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)<br><input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)                     |                                                                     |                                                                                     |

## 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

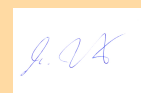
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Burkhardt Ingenieurleistungen  
Dipl. Ing. Alfred Burkhardt,  
Ochsenbrunnenstraße 1  
74078 Heilbronn

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 25.11.2025

<sup>1</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>2</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>3</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>4</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 20.07.2022

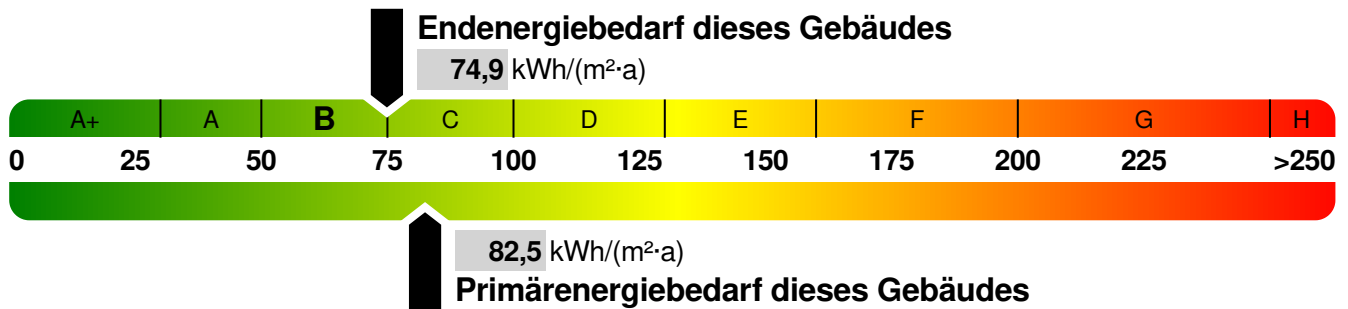
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2025-006086035

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 18,0 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 82,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 90,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert 0,46 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,63 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): ☐ eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

74,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

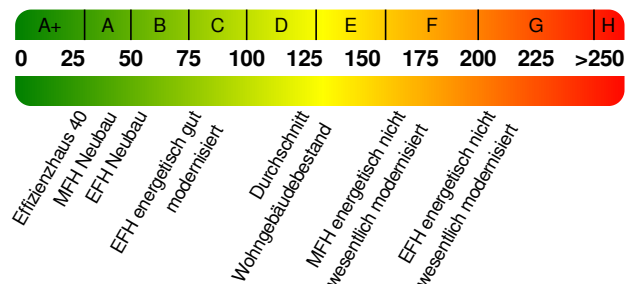
| Art:                            | Deckungs-<br>anteil: | Anteil der<br>Pflichterfül-<br>lung: |
|---------------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Strom aus erneuerbaren Energien | 15%                  | 100%                                 |
| Strom aus erneuerbaren Energien |                      |                                      |
| Summe:                          | 15%                  | 100%                                 |

## Maßnahmen zur Einsparung<sup>2</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 19 GEG sind eingehalten
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um  unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>2</sup> nur bei Neubau

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

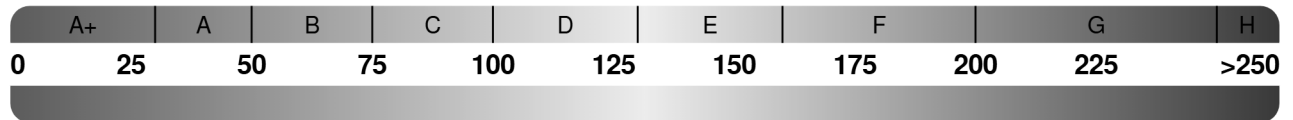
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

3

## Energieverbrauch

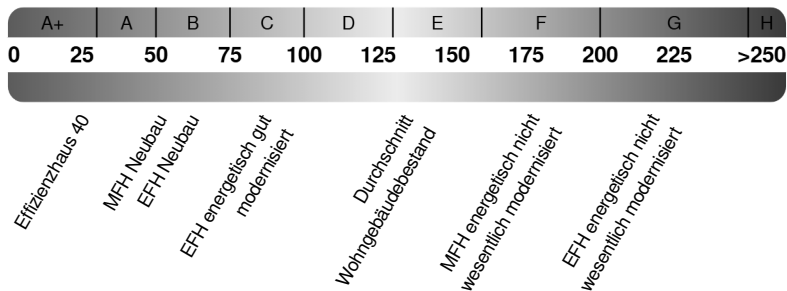


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

## Vergleichswerte Endenergie <sup>2</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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.

<sup>1</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 20.07.2022

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2025-006086035

4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten | empfohlen                                                        |                                 | (freiwillige Angabe)                 |                                                                      |
|-----|------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|     |                        |                                              | in Zu-<br>sammen-<br>hang mit<br>größerer<br>Moderni-<br>sierung | als<br>Einzel-<br>maß-<br>nahme | geschätzte<br>Amortisa-<br>tionszeit | geschätzte Kosten<br>pro eingesparte<br>Kilowattstunde<br>Endenergie |
| 1   | Kellerdecke            | Dämmung 10-12 cm nach unten                  |                                                                  | X                               | mittel                               | mittel                                                               |
| 2   | Wärmeerzeuger          | Einbau einer Luft-Wärme-Pumpe                |                                                                  | X                               | mittel                               | mittel                                                               |
|     |                        |                                              |                                                                  |                                 |                                      |                                                                      |
|     |                        |                                              |                                                                  |                                 |                                      |                                                                      |
|     |                        |                                              |                                                                  |                                 |                                      |                                                                      |
|     |                        |                                              |                                                                  |                                 |                                      |                                                                      |
|     |                        |                                              |                                                                  |                                 |                                      |                                                                      |
|     |                        |                                              |                                                                  |                                 |                                      |                                                                      |
|     |                        |                                              |                                                                  |                                 |                                      |                                                                      |

☐ weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.  
Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen  
sind erhältlich bei/unter:

gebäudeforum.de

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

## 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. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „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.

### 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 zu erneuerbaren Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt 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.

# Exposé

**3 Zimmer – Maisonettewohnung**

**Leonhard-Frank-Straße 21**

**74078 Heilbronn-Neckargartach**



**Verkäufer:**

Elisabeth und Christian Langer

**Telefon:**

0151-19672367

**E-Mail:**

[vw-langer@web.de](mailto:vw-langer@web.de)



## Angebot

**Kaufpreis:**

305.000 Euro

### Auf einen Blick

#### Objektdaten

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Objektart         | Maisonettewohnung          |
| Etage             | 2 OG + DG                  |
| Baujahr           | 1956                       |
| Wohnfläche ca.    | 95 qm                      |
| Zimmer            | 3                          |
| Garage/Stellplatz | 1                          |
| Hausgeld          | 350 Euro                   |
| Frei ab           | 01.06.2026 o. n. Absprache |
| Sanierung         | 2023                       |

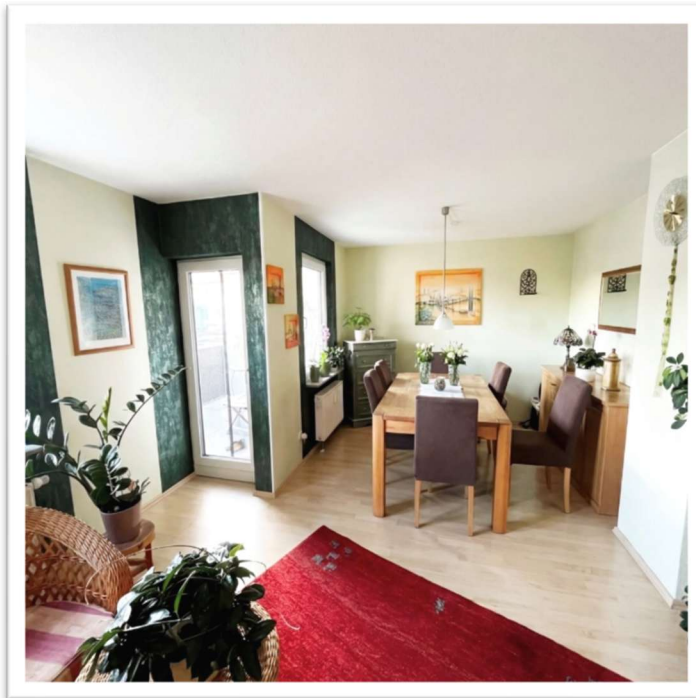
#### Extras

- + Balkon
- + Einzelgarage
- + Einbauküche
- + Kellerraum
- + elektr. Markise
- + Badewanne
- + Kunststoffenster
- + elektr. Rollläden
- + PV-Anlage

#### Energiedaten

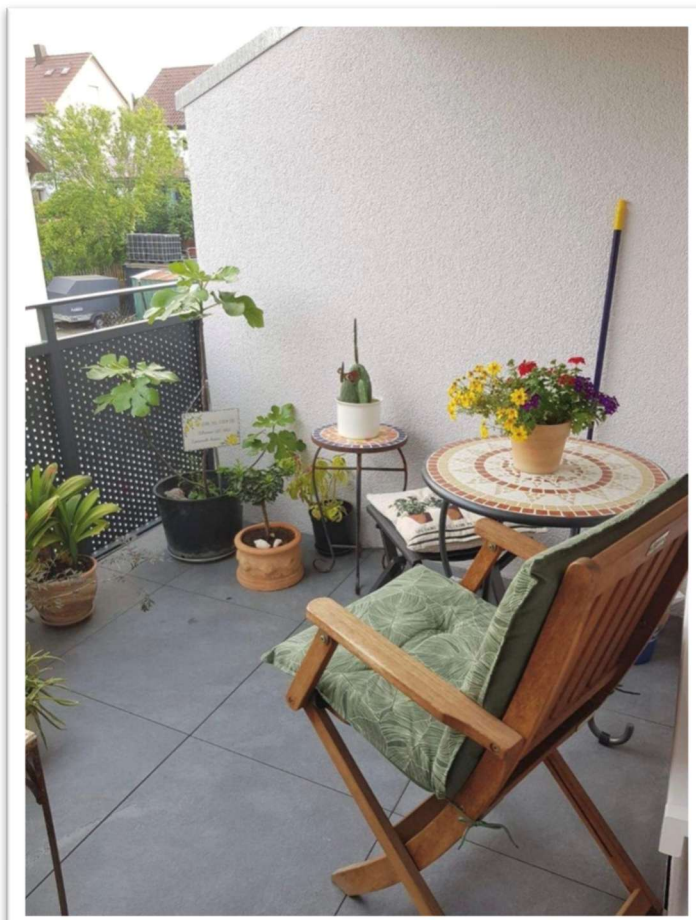
|                                    |                              |
|------------------------------------|------------------------------|
| Energieausweis-Art                 | Energiebedarfsausweis        |
| Energiewert                        | 74,9 kWh (m <sup>2</sup> *a) |
| Energieträger                      | Erdgas H                     |
| Effizienzklasse                    | B                            |
| Baujahr Heizung lt. Energieausweis | 2023                         |
| Ausweis vom                        | 25.11.2025                   |
| Gültig bis                         | 25.11.2035                   |

## Wohnen und mehr ...



Zum Verkauf steht eine attraktive, provisionsfreie 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem gepflegten 6-Parteien-Haus, das im Jahr 2023 umfassend und hochwertig saniert wurde.

Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss sowie ihren sehr gepflegten Zustand. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.



Ein besonderes Highlight ist die geräumige Einbauküche, die viel Platz und Arbeitsfläche bietet. Aufgrund ihrer Größe besteht zudem die Möglichkeit, einen Esstisch mit Stühlen zu integrieren, sodass hier ein zusätzlicher gemütlicher Essbereich geschaffen werden kann.

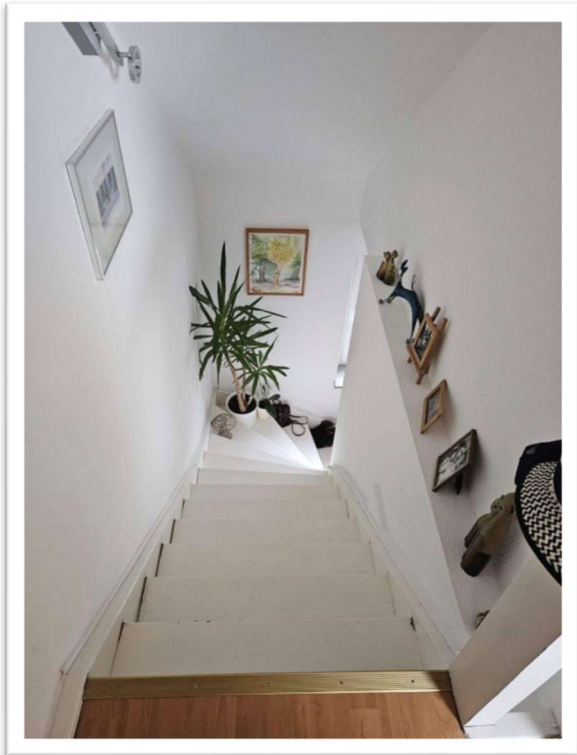


Das moderne Tageslichtbad ist zeitgemäß ausgestattet und verfügt über eine Badewanne. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot ideal.



Neben dem geräumigen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer auf der oberen Ebene zur Verfügung, das über eine innenliegende Treppe erreichbar ist. Dieser Bereich eignet sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer und unterstreicht den besonderen Maisonette-Charakter der Wohnung.





Zusätzlichen Stauraum bieten ein eigener Kellerraum sowie ein separater Abstellraum im Dachgeschoss.

Diese Maisonettewohnung vereint komfortables Wohnen, eine attraktive Raumaufteilung und den Vorteil eines umfassend sanierten Hauses – ideal für Eigennutzer, Kapitalanleger und Katzenbesitzer.

## Lage

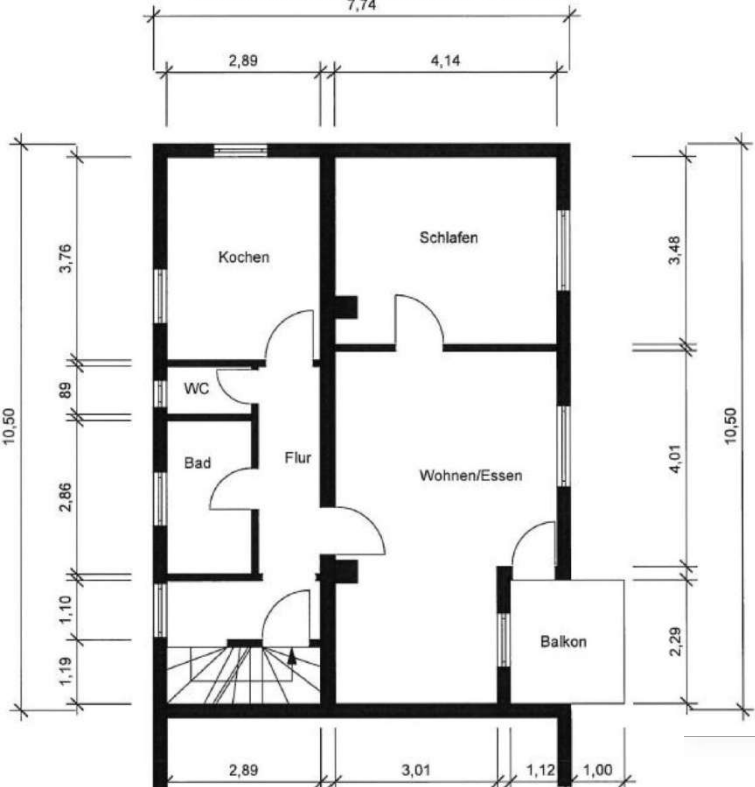
Die ruhige Wohnlage befindet sich im Heilbronner Stadtteil Neckargartach in Feldrandlage und bietet somit gute Möglichkeiten für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten. Dieser Stadtteil verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur. Die Grund- und Hauptschule befindet sich am Ort, weitere Schulen sind über die gute Stadtbusanbindung bequem zu erreichen. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie zum Beispiel Einkaufsmöglichkeiten, eine gute medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Sehr gute Verkehrsanbindung an das Autobahnnetz.



# Grundriss

Grundriss 1. Ebene

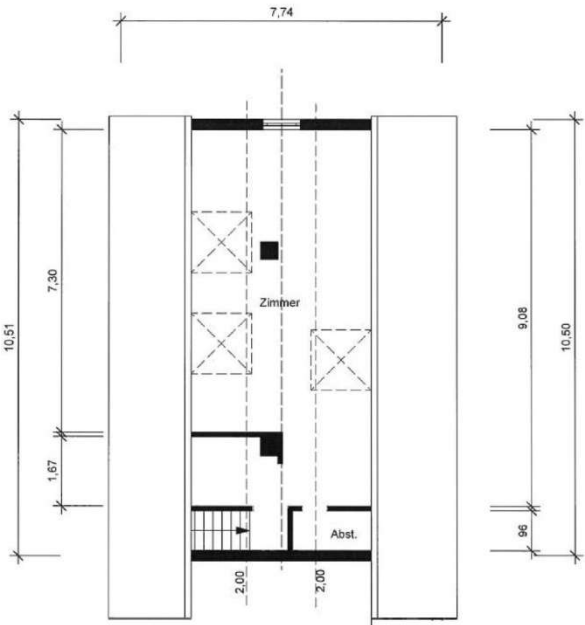
nicht maßstabgerecht, dient zur Übersicht der Raumaufteilung  
7,74



|             |      |      |      |       |
|-------------|------|------|------|-------|
| Kochen      | 2,89 | 3,76 | 1,00 | 10,87 |
| WC          | 1,60 | 0,89 | 1,00 | 1,42  |
| Bad         | 1,60 | 2,86 | 1,00 | 4,58  |
| Flur        | 3,86 | 1,17 | 1,00 | 4,52  |
|             | 2,89 | 1,10 | 1,00 | 3,18  |
| Wohnen/Ess. | 4,00 | 4,14 | 1,00 | 16,56 |
|             | 3,01 | 2,54 | 1,00 | 7,65  |
| Balkon      | 2,29 | 2,12 | 0,50 | 2,43  |
| Schlafen    | 4,14 | 3,48 | 1,00 | 14,41 |
|             |      |      |      | 65,60 |

Grundriss 2. Ebene

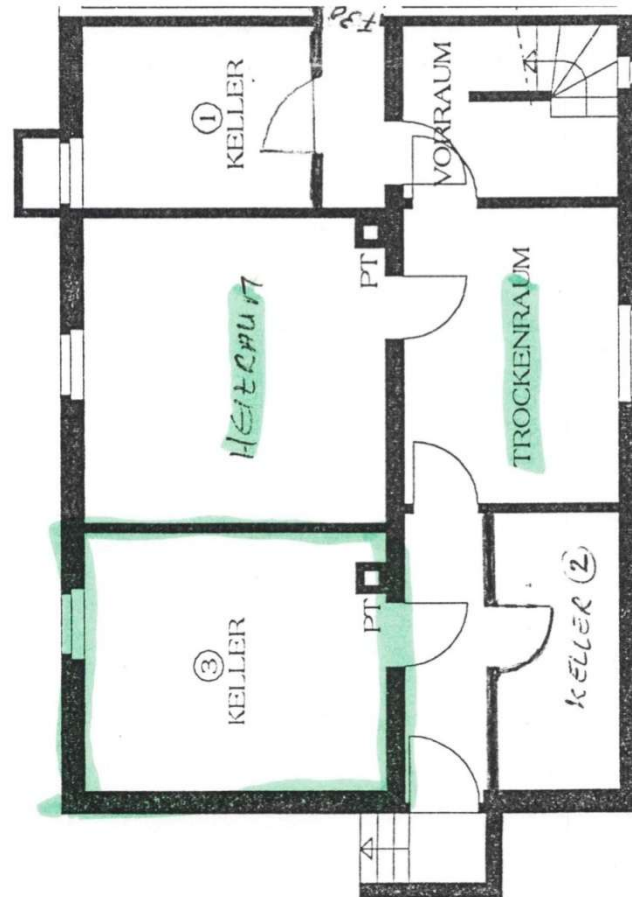
nicht maßstabgerecht, dient zur Übersicht der Raumaufteilung



|         |      |      |      |       |
|---------|------|------|------|-------|
| Zimmer  | 1,33 | 7,30 | 0,50 | 4,85  |
|         | 7,30 | 1,70 | 1,00 | 12,41 |
|         | 9,08 | 1,33 | 0,50 | 6,04  |
|         | 1,70 | 1,79 | 1,00 | 3,04  |
|         | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 0,86  |
|         | 1,69 | 1,33 | 0,50 | 1,12  |
| Abstell | 0,57 | 0,98 | 1,00 | 0,56  |
|         | 0,98 | 1,33 | 0,50 | 0,65  |
|         |      |      |      | 1,21  |
|         |      |      |      | 29,54 |

## Grundriss Keller

nicht maßstabgerecht, dient zur Übersicht der Raumaufteilung



|                         |              |      |      |              |
|-------------------------|--------------|------|------|--------------|
| Kellerraum              | 4,08         | 3,45 | 1,00 | 14,08        |
| <b>Gesamtwohnfläche</b> | <b>95,14</b> |      |      |              |
| <b>Gesamtnutzfläche</b> |              |      |      | <b>14,08</b> |