

Exposé

Wohnung in Heilbronn

Kernsaniert & Effizienzklasse A+: 3-Zi.-Wohnung mit Wärmepumpe, Garten & Balkon-Baugenehmigung



Objekt-Nr. OM-476525

Wohnung

Verkauf: **335.000 €**

Ansprechpartner:
Carthaus

Leinbachstr. 19
74078 Heilbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2026	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	73,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss – Energieeffizienzklasse A

Diese Wohnung ist Teil eines Mehrfamilienhauses mit nur drei Wohneinheiten, das 2025/2026 vollständig kernsaniert und energetisch auf Neubauniveau gebracht wurde. Das Ergebnis: Energieeffizienzklasse A+ – ohne Gas, ohne Öl, ohne Abhängigkeit von schwankenden Brennstoffpreisen.

Auf 72,62 m² verteilen sich drei Zimmer (Wohnen, Kind, Schlafen), eine separate Küche (Einbauküche nicht enthalten), ein komplett neues Bad sowie ein Flur. Der Zuschnitt ist klassisch und familientauglich, ohne verlorene Flächen. Dazu gehören ein eigener Kellerraum, die Mitbenutzung von Wasch- und Trockenraum.

Was diese Wohnung von üblichen Bestandsangeboten unterscheidet:

ALLES NEU, NICHTS AUFGESCHOBEN

Wärmepumpe statt alter Gasheizung, gedämmte Fassade, gedämmtes Dach, neue 3 Fach verglaste Fenster, neues Bad, neue Böden. Die komplette Sanitärinstallation und Elektroinstallation im ganzen Haus ist neu. Es steht kein Sanierungsstau an, der die nächsten Jahre Geld und Nerven kostet.

KALKULIERBARE HEIZKOSTEN

Der Betrieb der Wärmepumpe liegt je nach Nutzungsverhalten weit unter den Heizkosten eines vergleichbaren unsanierten Gebäudes. Die Nebenkosten bleiben planbar – auch in zehn Jahren.

BAUGENEHMIGUNG FÜR AUFSTELLBALKON LIEGT VOR

Für diese Einheit ist der Balkonanbau bereits genehmigt und geplant. Die Umsetzung erfolgt nicht mehr durch den Verkäufer. Der Käufer kann sie nach eigenem Geschmack realisieren und damit unmittelbar Wohn- und Wertzuwachs schaffen.

KLEINE, ÜBERSCHAUBARE WEG

Nur drei Einheiten. Kurze Entscheidungswege, keine anonyme Großanlage.

KEIN MAKLER, KEINE PROVISION

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer, die Wohnraum Zukunft GmbH. Was sonst an Courtage anfällt, bleibt beim Käufer.

FÜR KAPITALANLEGER

Bei einer marktkonformen Kaltmiete von 15,00 Euro/m² ergibt sich eine Jahreskaltmiete von rund 13.100 Euro. Über das vorhandene Nutzungsdauergutachten lässt eine erhöhte jährliche Abschreibung von 5,55% statt 2% realisieren. Nach Ablauf der Zehnjahresfrist ist der Verkauf steuerfrei möglich – angesichts der Standortentwicklung rund um den IPAI mit realistischer Wertsteigerungsperspektive.

Bei Interesse kann auch das gesamte Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten mit 232qm Wohnfläche für 1.050.000 Euro erworben werden.

Sämtliche Unterlagen liegen vollständig vor: Aufteilungsplan, Energieausweis, Baugenehmigung Aufstellbalkon, Heizlastberechnung. Besichtigungstermine nach Vereinbarung.

Keine Maklerzuschriften.

Zimmer des Inserats wurden digital eingerichtet.

Ausstattung

ENERGIE UND HAUSTECHNIK

- Luft-Wasser-Wärmepumpe, Neuinstallation 2026
- Vollständige Fassadendämmung (Wärmedämmverbundsystem)
- Neue, 3-Fach verglaste Markenfenster
- neue Sanitärinstallation 2026
- neue Elektroinstallation 2026
- Energieeffizienzklasse A+
- Kein Gas- oder Ölanschluss erforderlich

INNENAUSSTATTUNG

- Komplett modernisiertes Bad mit zeitgemäßer Ausstattung und Fachwerk Balkenoptik
- Neue Bodenbeläge in allen Räumen
- 3 Zimmer: Wohnen, Kind, Schlafen
- Flur

AUSSEN UND NEBENFLÄCHEN

- Erteilte Baugenehmigung für Aufstellbalkon (Umsetzung durch Käufer oder Verkäufer nach Rücksprache)
- Kellerraum zur Alleinnutzung
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Außenstellplatz

GEBÄUDE

- Mehrfamilienhaus mit nur 3 Wohneinheiten
- Baujahr 1980 bis 1995, Kernsanierung 2026
- Aufteilungsplan vom 29.07.2025

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Lage

Heilbronn-Neckargartach ist ein gewachsener Stadtteil mit funktionierender Nahversorgung, Schulen und Kindergärten – und aktuell einer der spannendsten Standorte im Heilbronner Stadtgebiet.

INNOVATION PARK ARTIFICIAL INTELLIGENCE (IPAI)

In unmittelbarer Reichweite entsteht Europas größtes KI-Ökosystem. Geplant sind rund 5.000 hochqualifizierte Arbeitsplätze. Vom Objekt aus sind es etwa 7 Minuten mit dem Fahrrad. Für Selbstnutzer bedeutet das kurze Wege ohne tägliches Pendeln. Für Kapitalanleger eine strukturell steigende Nachfrage nach hochwertigem, energieeffizientem Wohnraum in genau diesem Umfeld – von einer Zielgruppe, die auf Ausstattung achtet und Miete zahlen kann.

NAHERHOLUNG

Ein Park liegt fußläufig in direkter Nähe. Spazierrunden, Auslauf für Kinder und Hunde direkt vor der Tür.

ANBINDUNG

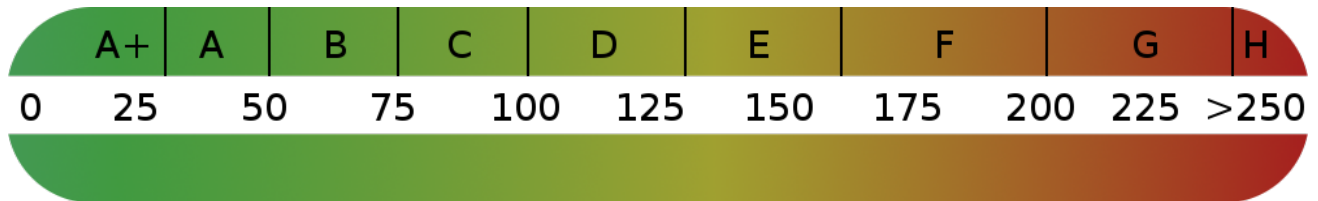
Gute Verbindung in die Heilbronner Innenstadt, Anschluss an die A6 und A81, ÖPNV in der Nähe. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,53 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



modernes Bad offene Dusche

Exposé - Galerie



Flur Richtung Bad



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche (Einrichtungsvorschlag)

Exposé - Galerie

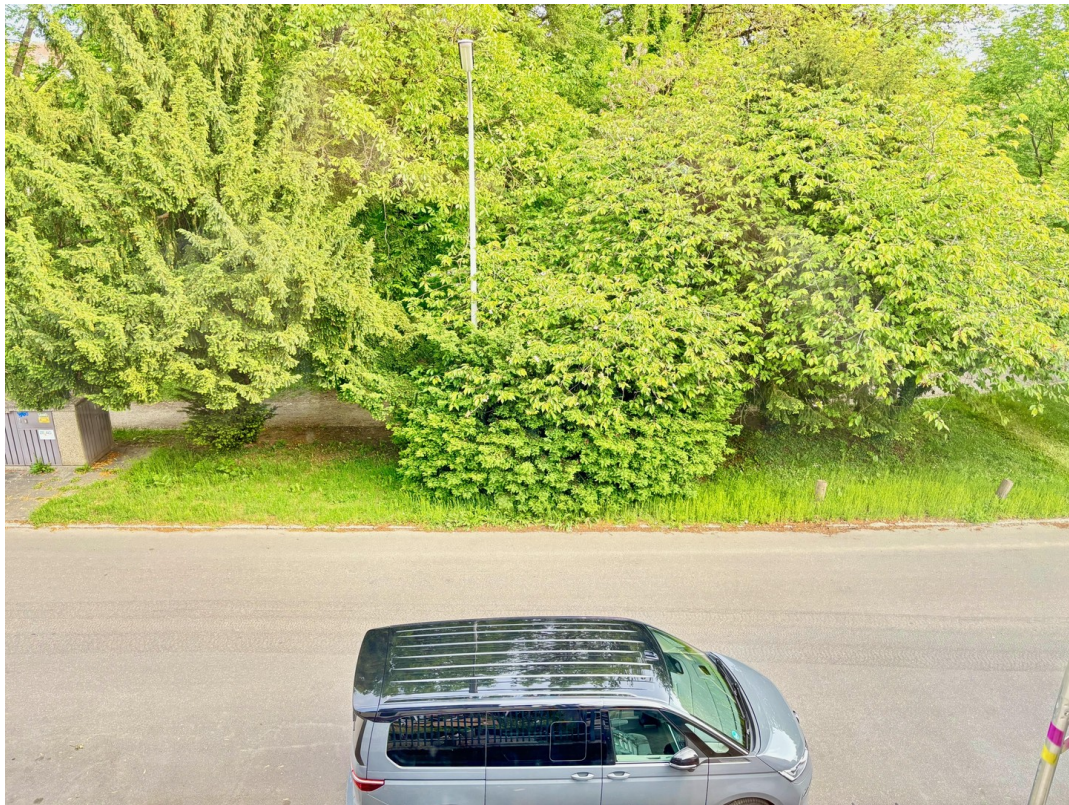


Flur



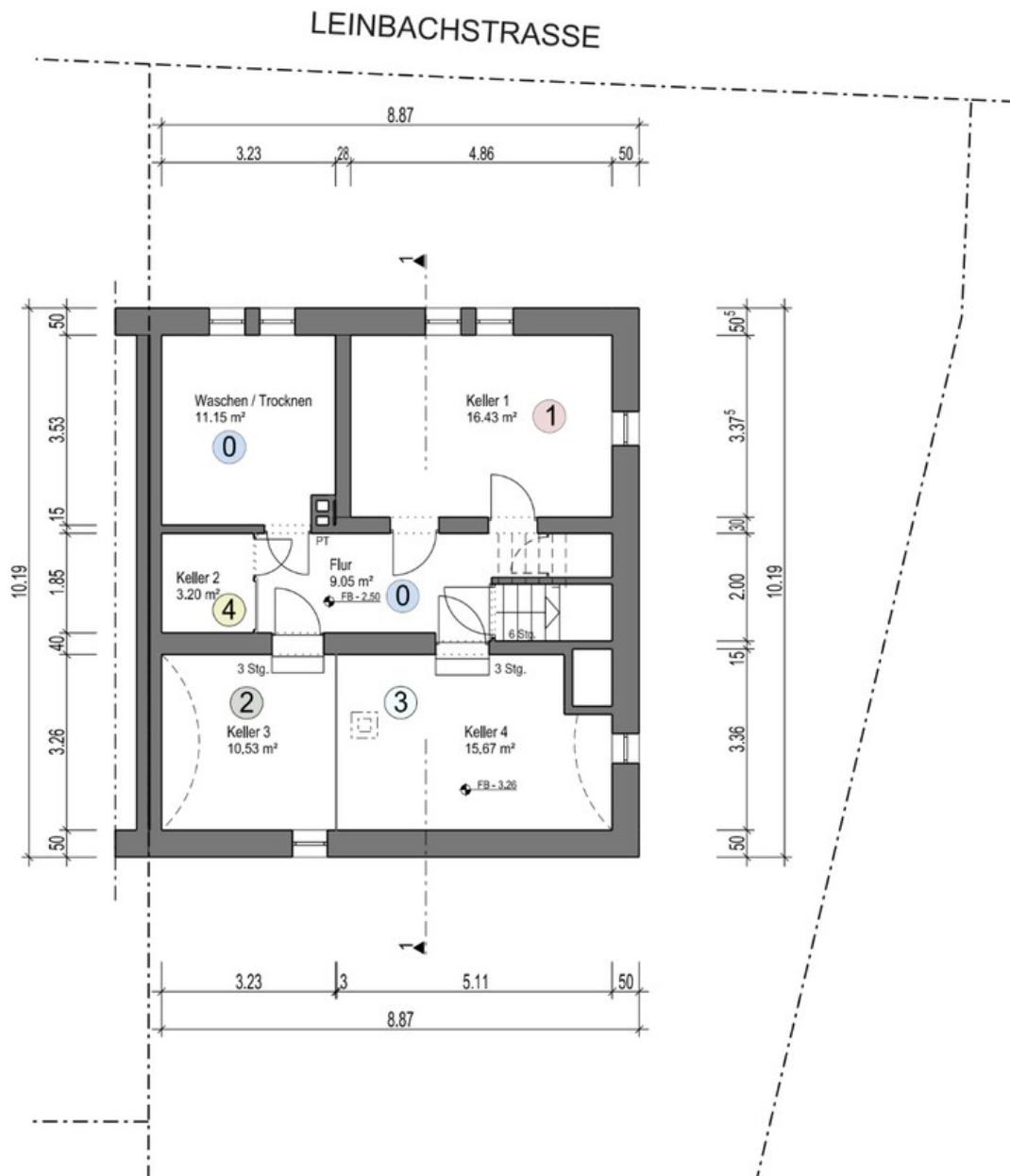
Kernsanierung mit Wärmedämmung

Exposé - Galerie



Blick in den Park

Exposé - Grundrisse



AUFTEILUNGSPLAN

PROJEKT: Mehrfamilienwohnhaus (3 WE) Leinbachstraße 19 74078 Heilbronn	PLANINHALT: UNTERGESCHOSS			
ANTRAGSTELLER: Wohnraum Zukunft GmbH Im Margstall 14 74078 Heilbronn	DATUM: 29.07.2025	MASSSTAB: 1 : 100	BLATT: DIN A4	PLAN NR.: 1

Exposé - Grundrisse

Berechnung der Nutzflächen nach DIN 277-2	Aufteilungspläne Leinbachstraße 19 74078 Heilbronn	Datum: 14.04.2025		
Notwendige, vorhandene Abmauerungen für Installationsschächte sowie Vormauerungen für Versorgungsleitungen wurden in der Flächenermittlung nicht berücksichtigt.				
Unter- oder Überschreitungen von 3 % in der Wohnflächenberechnung bleiben unberücksichtigt.				
Die Flächen wurden mittels CAD ermittelt				
	NF	TF	VF	Nutzfläche m²
Obergeschoss				
TRH			2,16 m²	2,16 m²
				2,16 m²
Obergeschoss Wohnung 2				
Flur	6,32 m²			6,32 m²
Zimmer 1	19,04 m²			19,04 m²
Zimmer 2	17,32 m²			17,32 m²
Zimmer 3	15,50 m²			15,50 m²
Kochen	8,05 m²			8,05 m²
Bad	6,39 m²			6,39 m²
Fläche Wohnung 2 gesamt				72,62 m²
Dachgeschoss				
TRH			1,23 m²	1,23 m²
				1,23 m²
Dachgeschoss Wohnung 3				
Flur	6,32 m²			6,32 m²
Zimmer 1	18,25 m²			18,25 m²
Zimmer 2	13,53 m²			13,53 m²
Kochen / Essen	12,03 m²			12,03 m²
Schrankzimmer	4,31 m²			4,31 m²
Bad	5,22 m²			5,22 m²
				59,66 m²
Dachspitz				
Studio	28,69 m²			28,69 m²
Fläche Wohnung 3 gesamt				88,35 m²

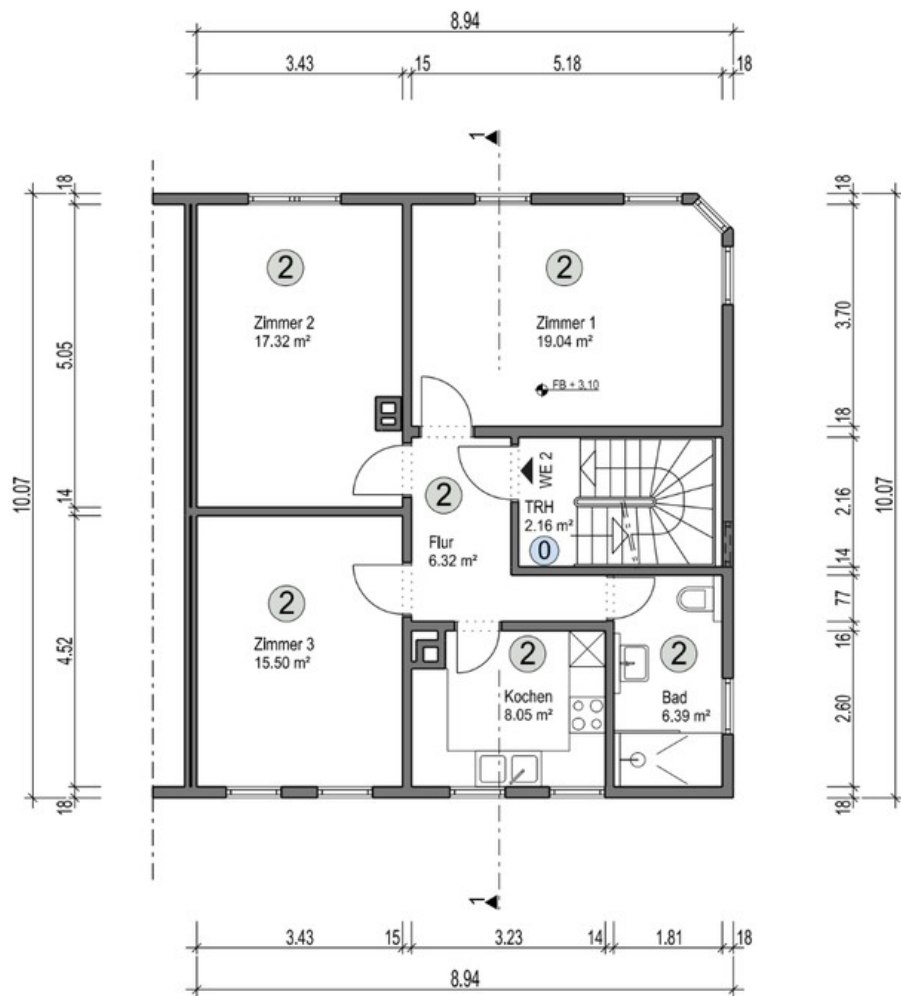
Exposé - Grundrisse



AUFTEILUNGSPLAN

<u>PROJEKT:</u> Mehrfamilienwohnhaus (3 WE) Leinbachstraße 19 74078 Heilbronn		<u>PLANINHALT:</u> ANSICHT SÜDEN			
<u>ANTRAGSTELLER:</u> Wohnraum Zukunft GmbH Im Margstall 14 74078 Heilbronn		<u>DATUM:</u> 29.07.2025	<u>MASSSTAB:</u> 1 : 100		<u>BLATT:</u> DIN A4

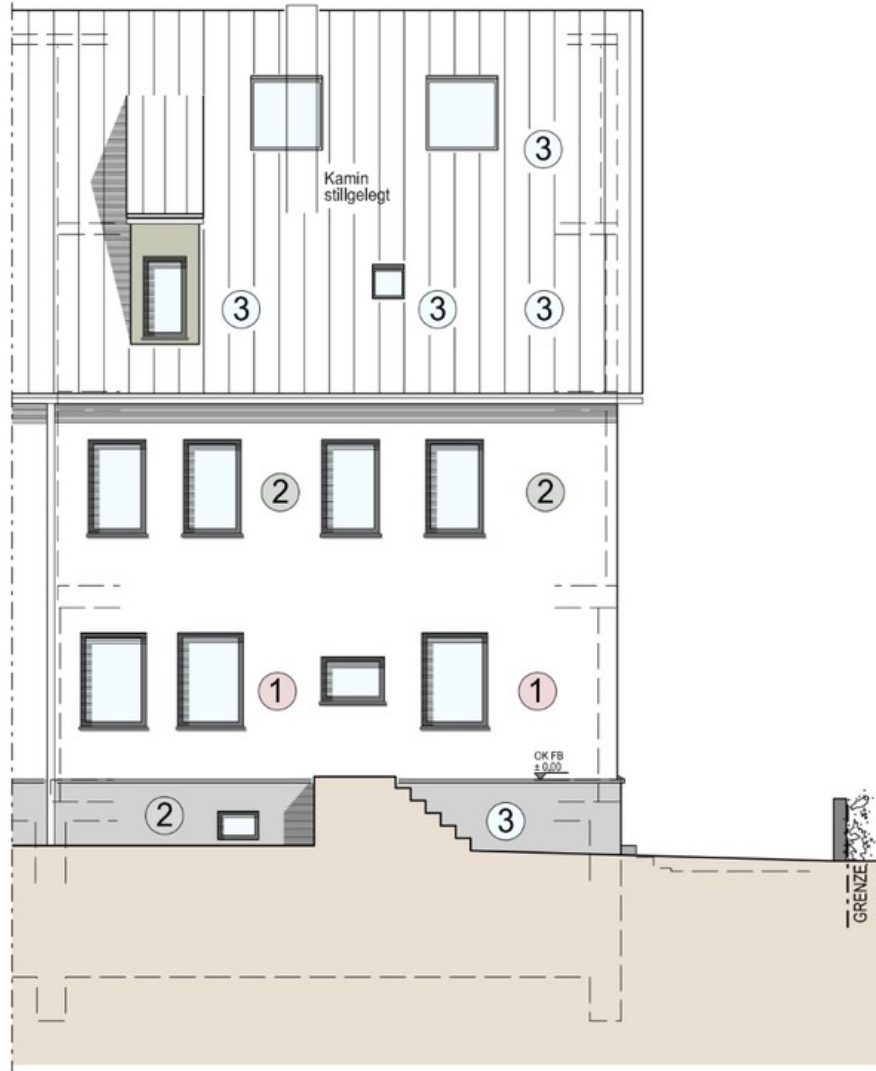
Exposé - Grundrisse



AUFTEILUNGSPLAN

<u>PROJEKT:</u>	Mehrfamilienwohnhaus (3 WE) Leinbachstraße 19 74078 Heilbronn		<u>PLANINHALT:</u>			
			OBERGESCHOSS			
<u>ANTRAGSTELLER:</u>	Wohnraum Zukunft GmbH Im Margstall 14 74078 Heilbronn		DATUM:	MASSSTAB:	BLATT:	PLAN NR.:
			29.07.2025	1 : 100	DIN A4	3

Exposé - Grundrisse



AUFTEILUNGSPLAN

PROJEKT: Mehrfamilienwohnhaus (3 WE) Leinbachstraße 19 74078 Heilbronn		PLANINHALT: ANSICHT NORDEN			
ANTRAGSTELLER: Wohnraum Zukunft GmbH Im Margstall 14 74078 Heilbronn		DATUM: 29.07.2025	MASSSTAB: 1 : 100	BLATT: DIN A4	

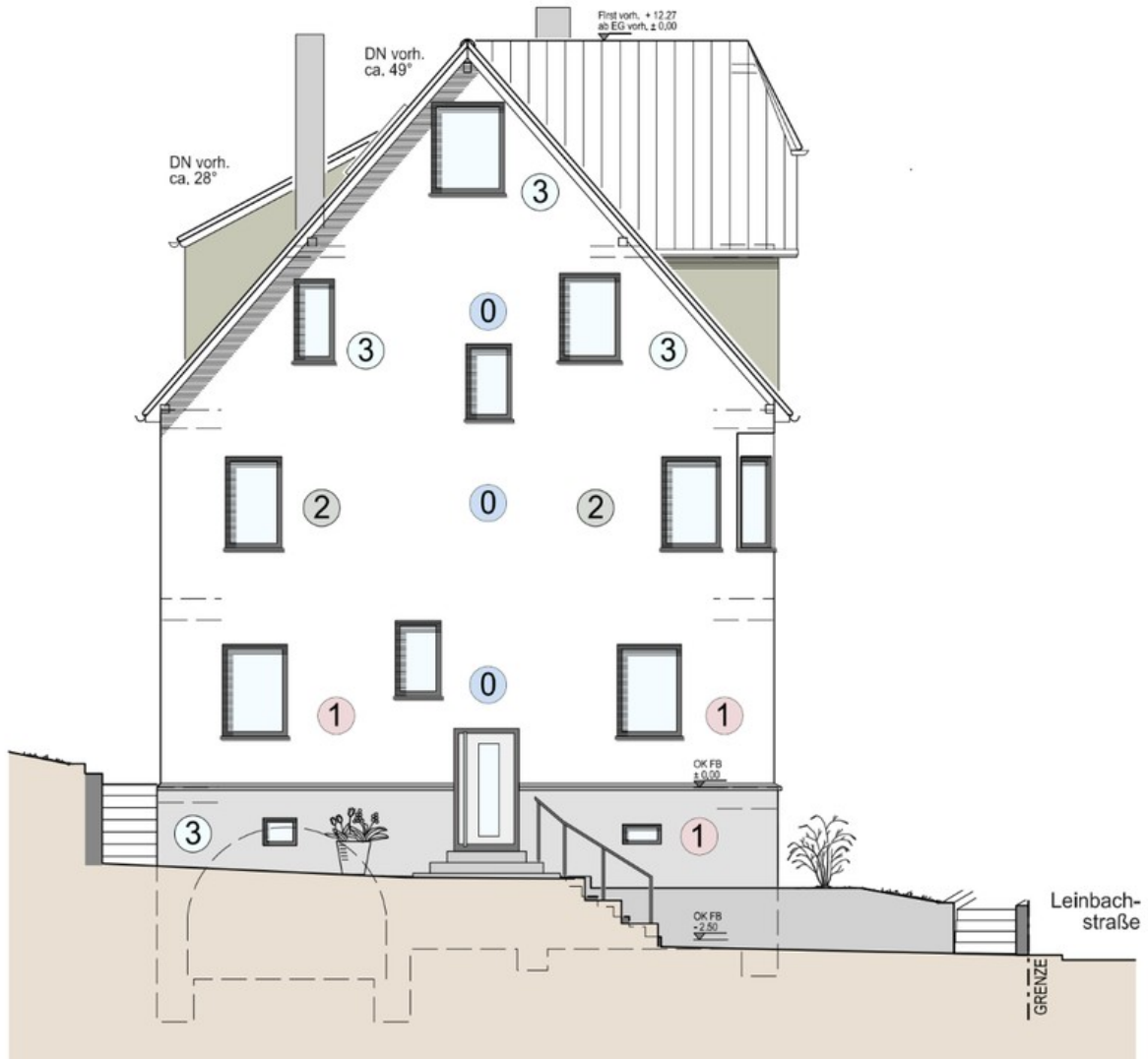
Exposé - Grundrisse



AUFTEILUNGSPLAN

PROJEKT: Mehrfamilienwohnhaus (3 WE) Leinbachstraße 19 74078 Heilbronn	PLANINHALT: SCHNITT 1 - 1			 PLAN NR.: 6
ANTRAGSTELLER: Wohnraum Zukunft GmbH Im Margstall 14 74078 Heilbronn	DATUM: 29.07.2025	MASSTAB: 1 : 100	BLATT: DIN A4	

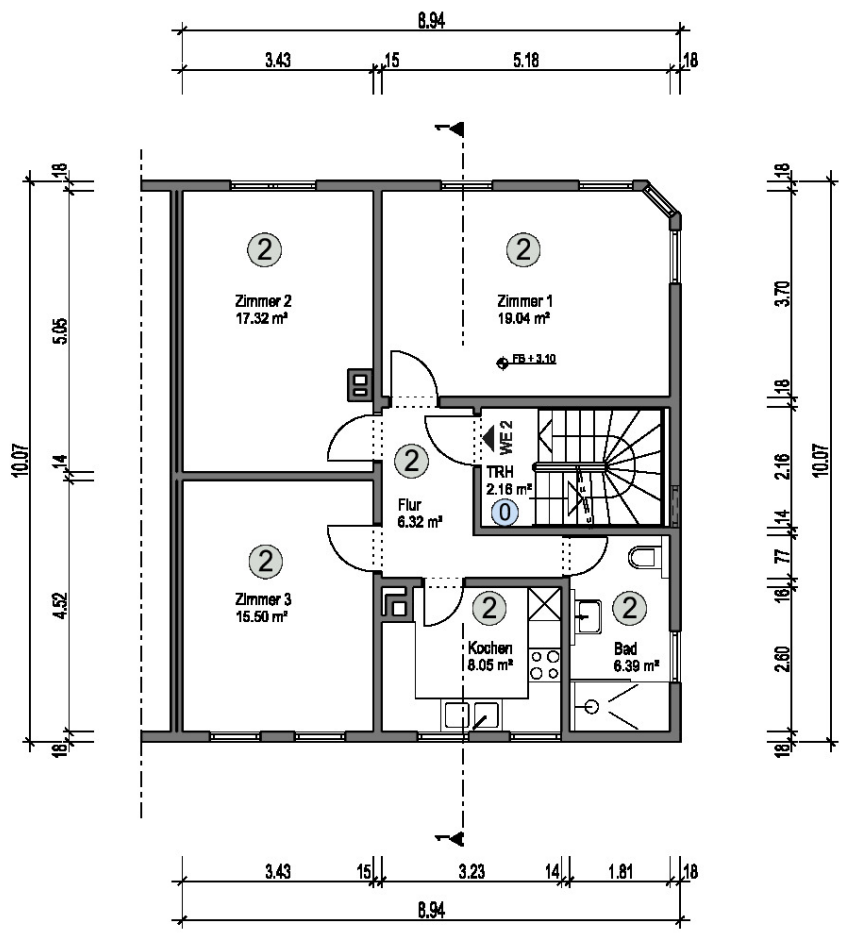
Exposé - Grundrisse



AUFTEILUNGSPLAN

PROJEKT: Mehrfamilienwohnhaus (3 WE) Leinbachstraße 19 74078 Heilbronn	PLANINHALT: ANSICHT OSTEN			
ANTRAGSTELLER: Wohnraum Zukunft GmbH Im Margstall 14 74078 Heilbronn	DATUM: 29.07.2025	MASSSTAB: 1 : 100	BLATT: DIN A4	PLAN NR.: 8

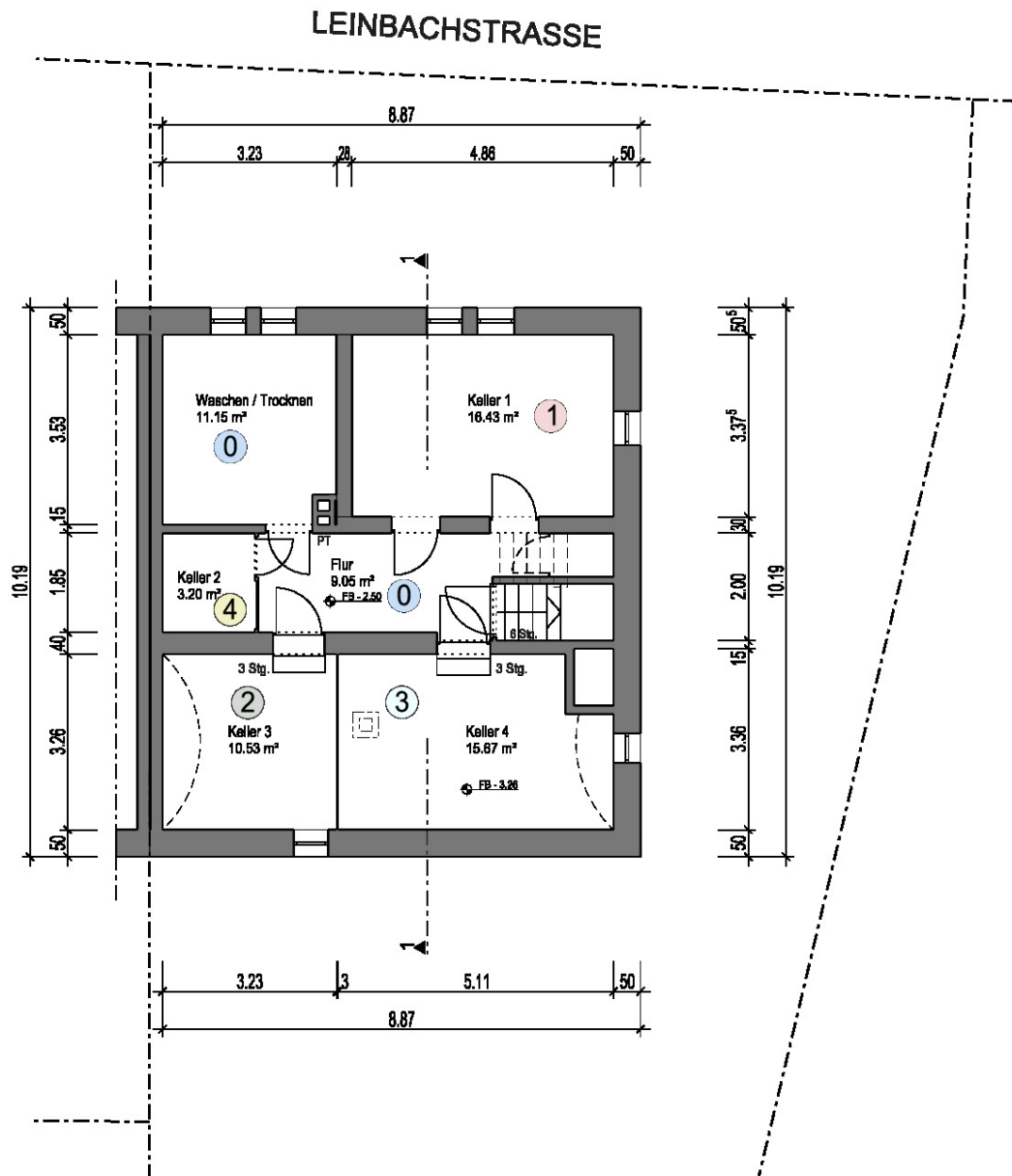
Exposé - Grundrisse



AUFTEILUNGSPLAN

PROJEKT: Mehrfamilienwohnhaus (3 WE) Leinbachstraße 19 74078 Heilbronn	PLANINHALT: OBERGESCHOSS			 PLAN NR.: 3
	DATUM: 29.07.2025	MASSSTAB: 1 : 100	BLATT: DIN A4	

Exposé - Grundrisse



AUFTEILUNGSPLAN

PROJEKT: Mehrfamilienwohnhaus (3 WE) Leinbachstraße 19 74078 Heilbronn	PLANINHALT: UNTERGESCHOSS			
ANTRAGSTELLER: Wohnraum Zukunft GmbH Im Margstall 14 74078 Heilbronn	DATUM:	MASSSTAB:	BLATT:	PLAN NR.:
	29.07.2025	1 : 100	DIN A4	1

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 15.07.2036

Registriernummer ² BW-2026-006518045

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus			
Adresse	Leinbachstr. 19, 74078 Heilbronn			
Gebäudeteil ²	Gesamt			
Baujahr Gebäude ³	1910			
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2025			
Anzahl Wohnungen	3			
Gebäudenutzfläche (An)	293,96 m ²	☐ nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom			
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom			
Erneuerbare Energien	Art: Wärmepumpe	Verwendung:	Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung ³	☐ Fensterlüftung ☒ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung			
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme			
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ 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 der EnEV, 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
Immoticket24.de GmbH
Christian Esch
(Energieberater gem. §88 GEG)
Krufter Straße 5
56753 Welling

16.07.2026

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

² nur im Fall 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

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

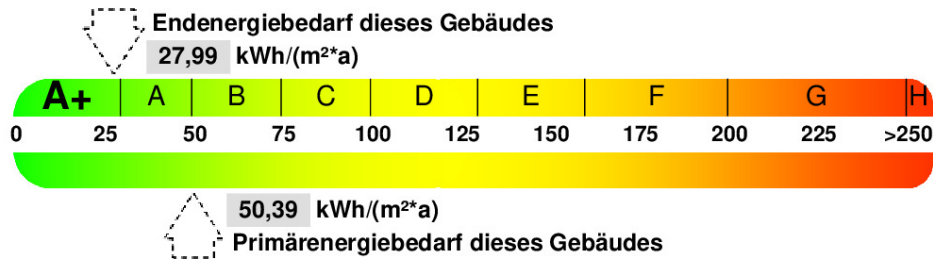
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2026-006518045
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 10,72 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 50,39 kWh/(m²a) Anforderungswert 141,20 kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_f³

Ist-Wert 0,43 W/(m²K) Anforderungswert 0,91 W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

27,99

kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien²: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71 b bis h GEG³

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71 b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71 c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71 d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71 e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71 f, g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG⁴

Art der erneuerbaren Energie⁵:

Anteil Wärmebereitstellung ⁶ :	Anteil EE ⁷ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁸ aller Anlagen ⁹ :
Summe ⁶ :		

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Art der erneuerbaren Energie ⁵ :	Anteil EE ⁷ :
Summe ⁷ :	

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Abs. 2 GEG

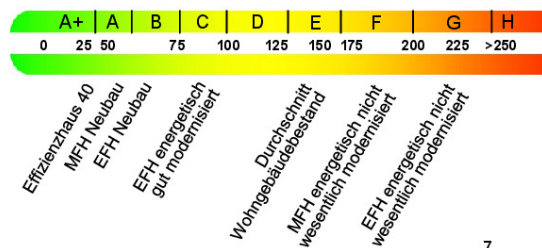
³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

Vergleichswerte Endenergie⁴



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

⁴ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁵ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁶ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

⁷ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

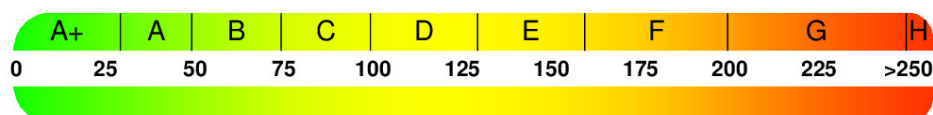
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2026-006518045
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

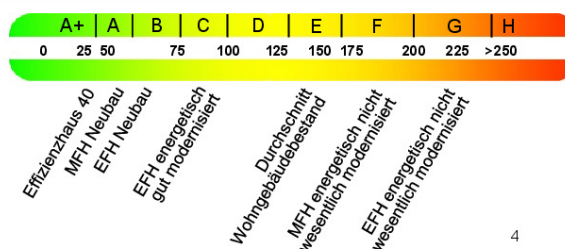
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

Vergleichswerte Endenergie ³



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.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BW-2026-006518045
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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 Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	☒	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ 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:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

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 Wärmegevinne 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 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.

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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs 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 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.

Energieverbrauch – 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 Primärenergiefaktoren 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

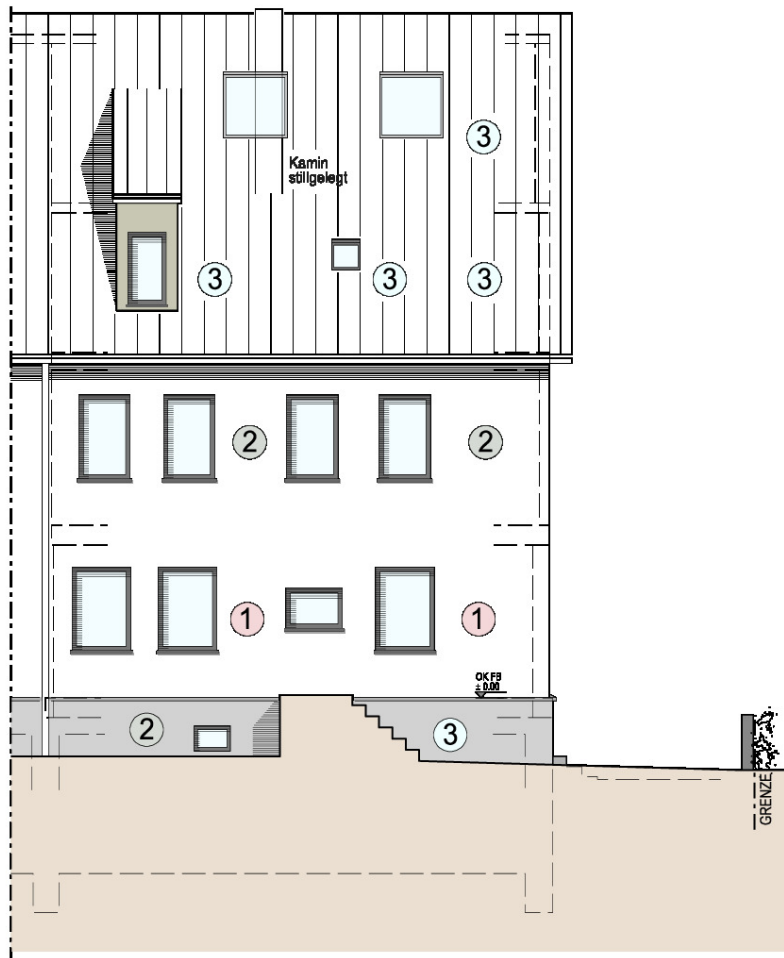
Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

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

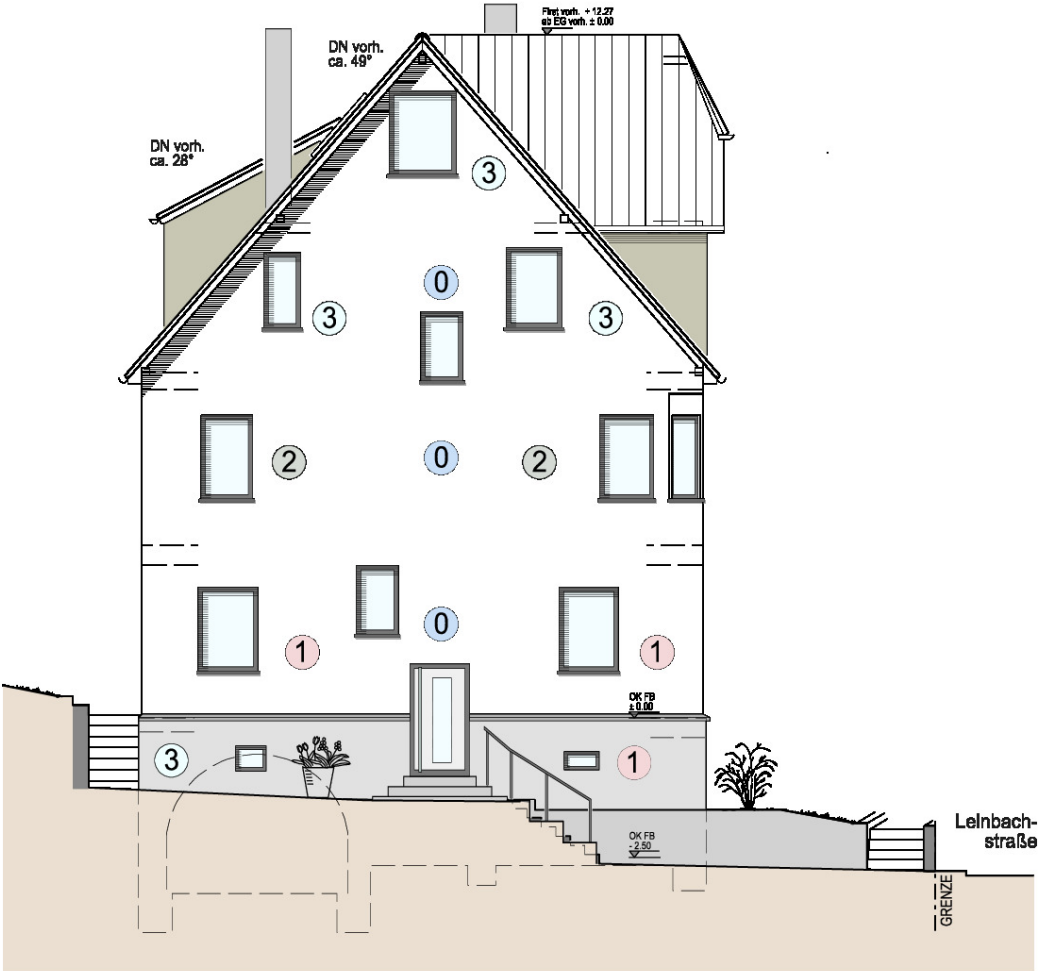
Exposé - Grundrisse



AUFTEILUNGSPLAN

PROJEKT: Mehrfamilienwohnhaus (3 WE) Leinbachstraße 19 74078 Heilbronn		PLANINHALT: ANSICHT NORDEN			
ANTRAGSTELLER: Wohnraum Zukunft GmbH Im Margstall 14 74078 Heilbronn		DATUM: 29.07.2025	MASSSTAB: 1 : 100	BLATT: DIN A4	

Exposé - Grundrisse



AUFTEILUNGSPLAN

<u>PROJEKT:</u> Mehrfamilienwohnhaus (3 WE) Leinbachstraße 19 74078 Heilbronn	<u>PLANINHALT:</u> ANSICHT OSTEN			
	<u>ANTRAGSTELLER:</u> Wohnraum Zukunft GmbH Im Margstall 14 74078 Heilbronn	<u>DATUM:</u> 29.07.2025	<u>MASSSTAB:</u> 1 : 100	
				<u>PLAN NR.:</u> 8