

Bad Rappenau – Bad Rappenau

# Gepflegte Dreifamilienhaus-Doppelhaushälfte mit vermieteten Wohneinheiten – Optimales Anlageobjekt

Objektnummer: 24188099



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 494.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 369 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188099
Wohnfläche	ca. 172 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	494.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	94.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.02.2025	Energie- Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

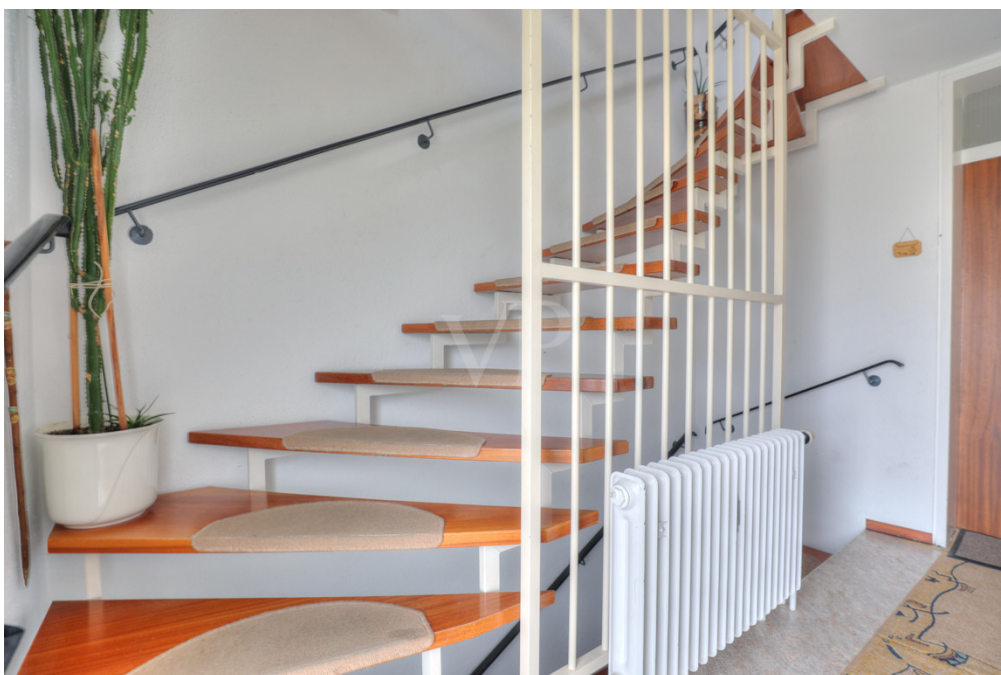
Objektnummer: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## Die Immobilie



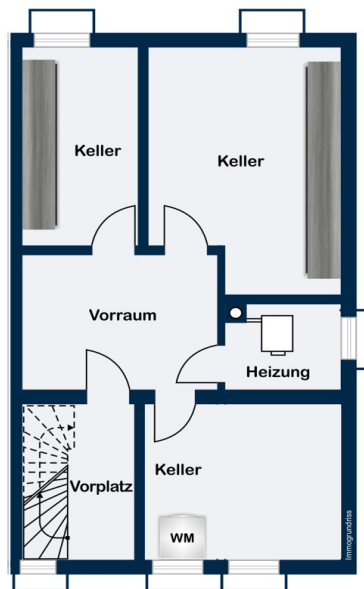
Objektnummer: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## Die Immobilie

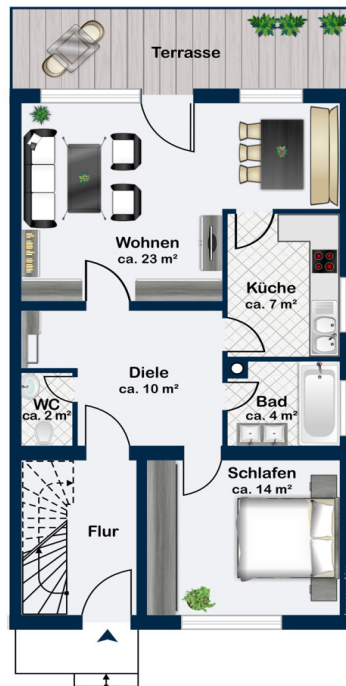


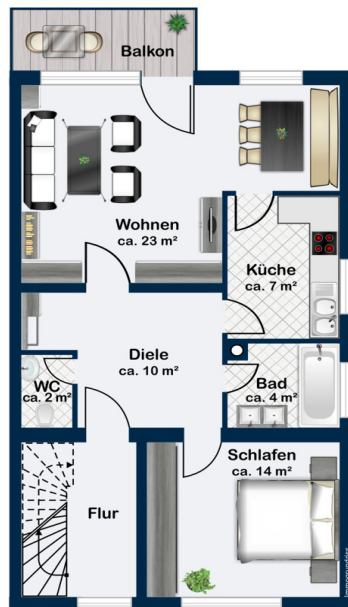
Objektnummer: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

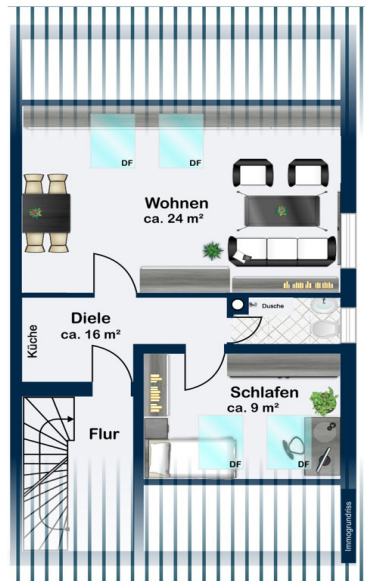
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## Ein erster Eindruck

Gepflegte Dreifamilienhaus-Doppelhaushälfte mit vermieteten Wohneinheiten – Optimales Anlageobjekt Zum Verkauf steht eine gepflegte Dreifamilienhaus-Doppelhaushälfte, die in massiver Bauweise erbaut wurde. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 369 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 172 m<sup>2</sup>. Sie verfügt über insgesamt sechs Zimmer, davon drei Schlafzimmer und drei Bäder die sich auf 3 Wohnungen verteilen. Das Haus verfügt über drei separate, vermietete Wohneinheiten, die optimal als Anlageobjekt genutzt werden können. Die aktuellen Mieteinnahmen liegen bei 1.620€ Netto-Kaltmiete. Ein großzügiger Balkon sowie eine nach Süden ausgerichtete Terrasse, laden zum Verweilen und Entspannen im Freien ein. Der gepflegte Zustand der Immobilie spiegelt sich nicht nur im äußeren Erscheinungsbild wider, sondern auch in den regelmäßigen Modernisierungen. So wurden 2006 moderne Kunststoffenster eingebaut und das Satteldach gedämmt. Im Jahr 2019 wurden eine neue Heizungsanlage sowie eine Kellerdämmung eingebaut und die Kellerfenster erneuert. Ergänzend wurden im gleichen Jahr eine Dusche im Erdgeschoss und 2021 die Heizkörper im Obergeschoss erneuert. Für ausreichend Stauraum sorgen drei Kellerräume sowie ein zusätzlicher Hauswirtschaftsraum. Eine Garage und zwei zusätzliche Außenstellplätze sind ebenfalls vorhanden. Die Immobilie ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für eine gleichmäßige und effiziente Wärmeverteilung in den Räumen sorgt. Die ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage des Objektes bietet sowohl Privatsphäre als auch die Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind gut erreichbar und garantieren einen hohen Wohnkomfort. Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Objektnummer: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## Ausstattung und Details

- Drei separate Wohneinheiten
- Drei Keller + Waschküche
- Schönes Gartengrundstück
- Terrasse und Balkon in Süd-Ausrichtung
- Garage + zwei Außen-Stellplätze
- 1.620€ Kaltmiete Mieteinnahme pro Monat

Objektnummer: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## Alles zum Standort

Bad Rappenau ist eine Stadt im Kraichgau im Nordwesten des Bundeslandes Baden-Württemberg ca. 14 km Luftlinie nordwestlich von Heilbronn und 34 km südöstlich von Heidelberg. Sie gehört zum Mittelzentrumsbereich Heilbronn des gleichnamigen Oberzentrums, zur Region Heilbronn-Franken sowie zur Randzone der europäischen Metropolregion Stuttgart. Nach Neckarsulm und Eppingen ist Bad Rappenau die drittgrößte Stadt des Landkreises Heilbronn. Die Gemeinde erhielt am 1. Oktober 1973 die Stadtrechte und ist seit dem 1. Januar 2003 „Große Kreisstadt“, den Titel eines „Heilbads“ trägt der Ort seit 1930.

Objektnummer: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2025. Endenergiebedarf beträgt 94.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)