

Bad Rappenau – Bad Rappenau

# Gepflegte Dreifamilienhaus-Doppelhaushälfte mit vermieteten Wohneinheiten – Optimales Anlageobjekt

CODE DU BIEN: 24188099



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

PRIX D'ACHAT: 494.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 172 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 369 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24188099	Prix d'achat	494.000 EUR
Surface habitable	ca. 172 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2019
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1973	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	94.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.02.2025	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

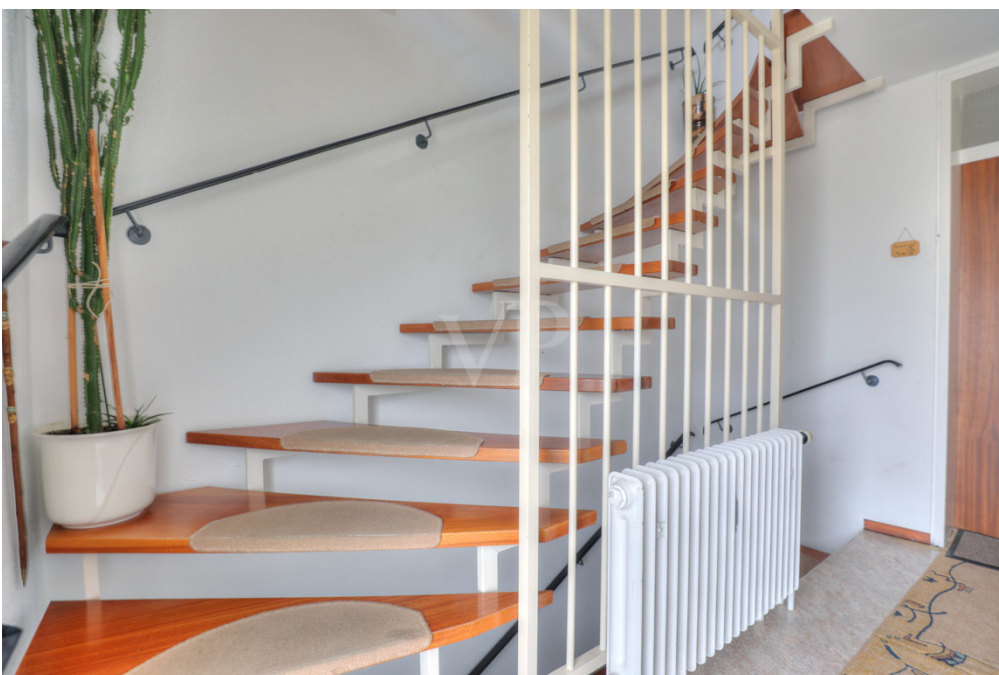
CODE DU BIEN: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## La propriété



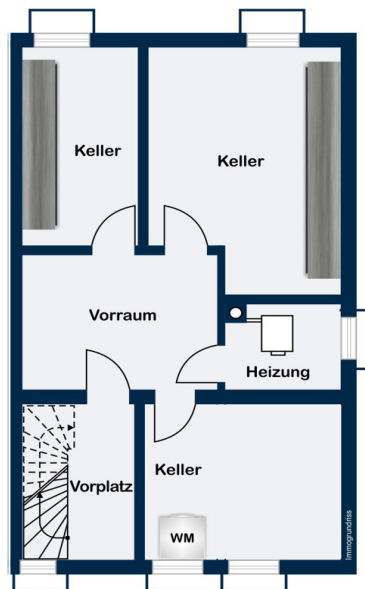
CODE DU BIEN: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## La propriété

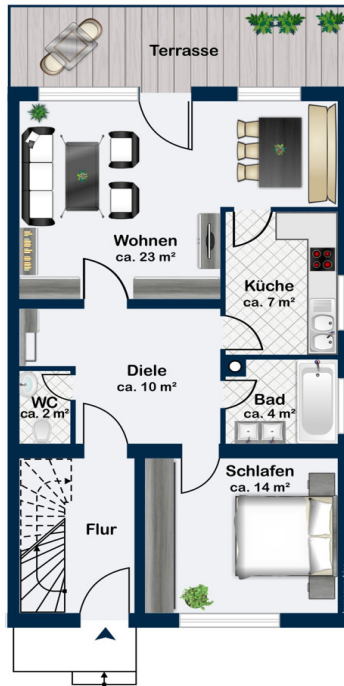


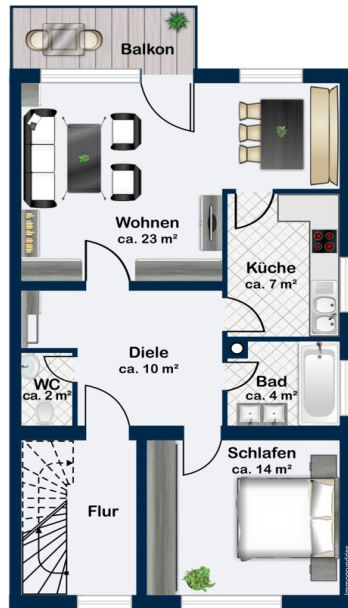
CODE DU BIEN: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

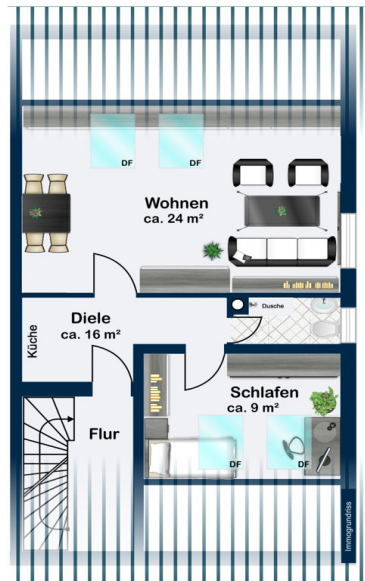
## Plans d'étage











Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau**

## Une première impression

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 Kunststofffenster 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!

CODE DU BIEN: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)