

Bad Rappenau – Bad Rappenau

# Gepflegte Dreifamilienhaus-Doppelhaushälfte mit vermieteten Wohneinheiten – Optimales Anlageobjekt

???????? ?????: 24188099



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

???? ?????: 494.000 EUR • ??????: ca. 172 m<sup>2</sup> • ?????: 6 • ????? ??: 369 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

?? ??? ??????

???????? ??????????	24188099	????? ???????	494.000 EUR
????????????	ca. 172 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	6		
????????????? ???	3		
????????????		????? ??????????????	2019
????????????	3	?????????	???????
????? ??????????????	1973	????????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	94.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.02.2025	???????????? ???????????????? ????????????	C
????? ???????????	??????		

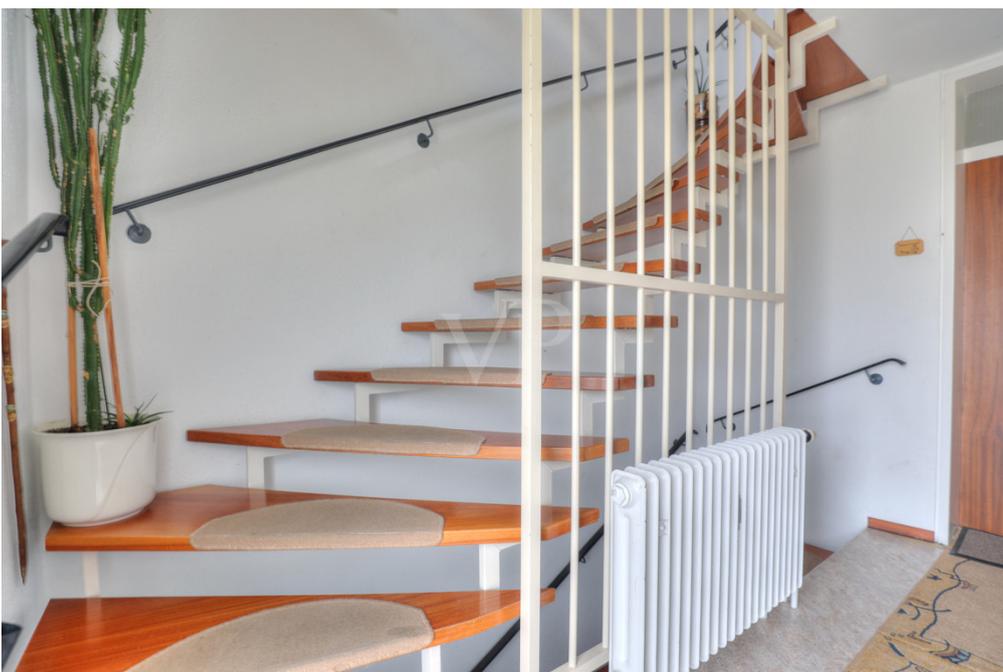
???????? ??????????: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

?? ?????????



???????? ??????????: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

?? ?????????



???????? ????????: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

?? ????????



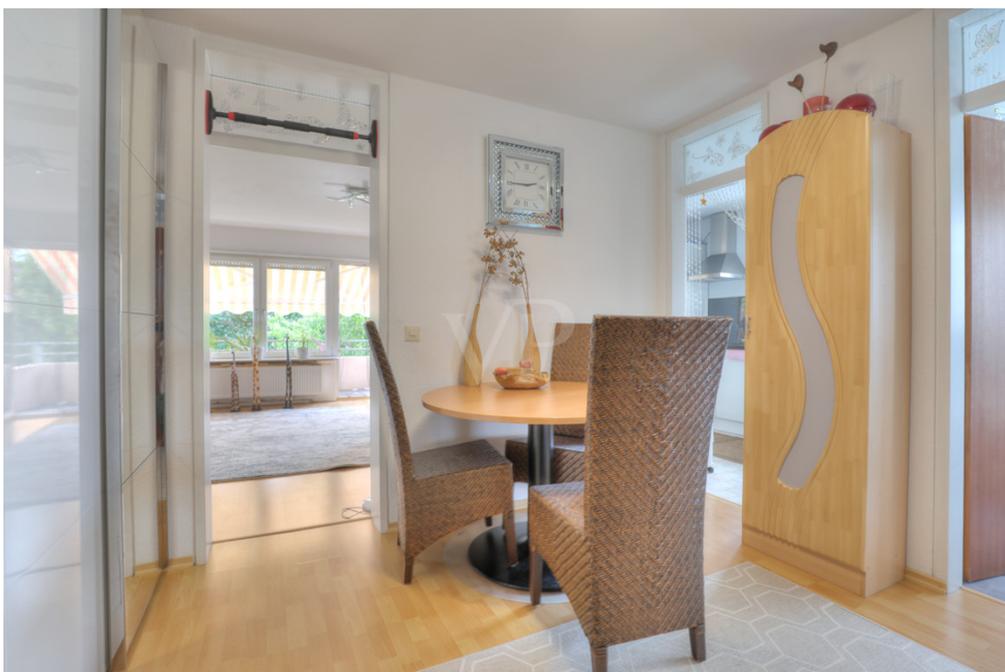
???????? ??????????: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

?? ?????????



???????? ????????: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

?? ????????



???????? ??????????: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

?? ?????????



???????? ??????????: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

?? ?????????



???????? ??????????: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

?? ?????????



???????? ??????????: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

?? ?????????



??????? ???????: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

?? ????????



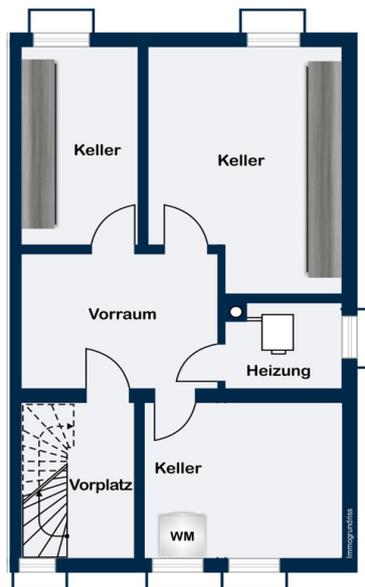
??????? ????????: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

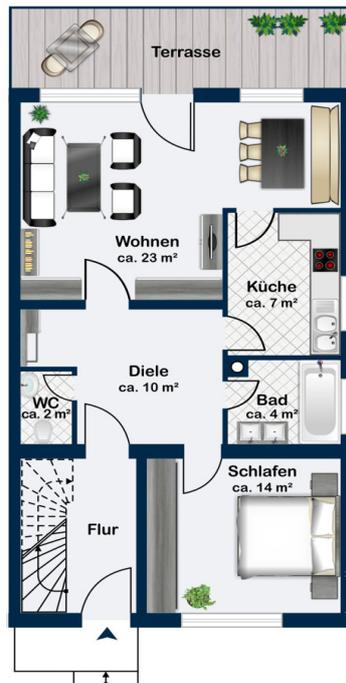
?? ????????

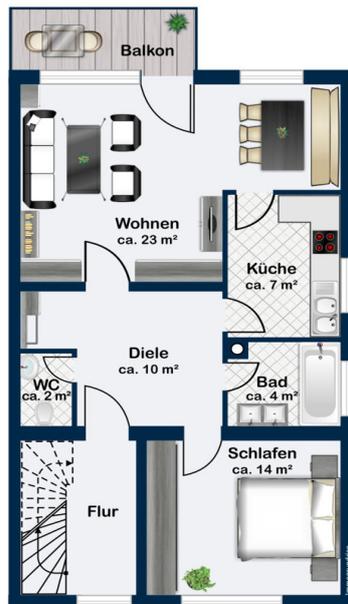


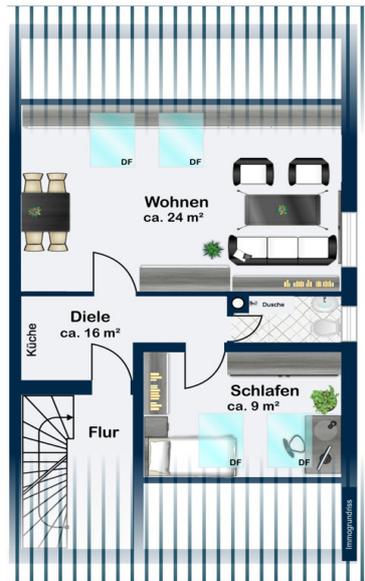
??????? ???????: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

???????? ??????????: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

??? ?????? ???????????

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!

??????? ???????: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

???????????????? ???? ??????????

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

??????? ???????: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

?????? ??????????????????

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.

???????? ??????????: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)