

Bad Rappenau – Bad Rappenau

# Gepflegte Dreifamilienhaus-Doppelhaushälfte mit vermieteten Wohneinheiten – Optimales Anlageobjekt

**CODICE OGGETTO: 24188099**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 494.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 369 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24188099
Superficie netta	ca. 172 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	494.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	94.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.02.2025	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		

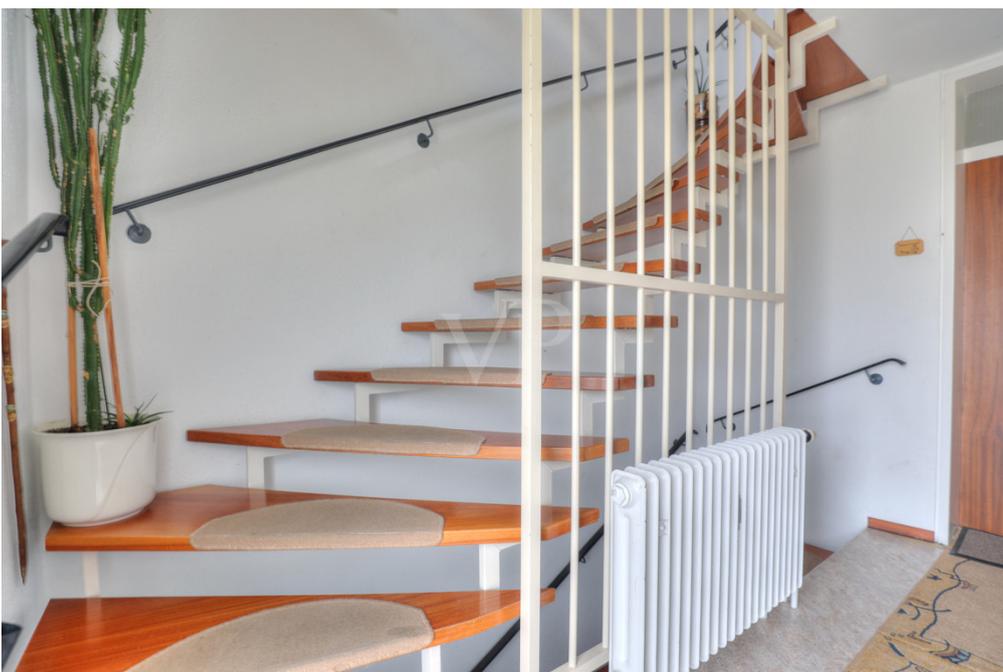
CODICE OGGETTO: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## La proprietà



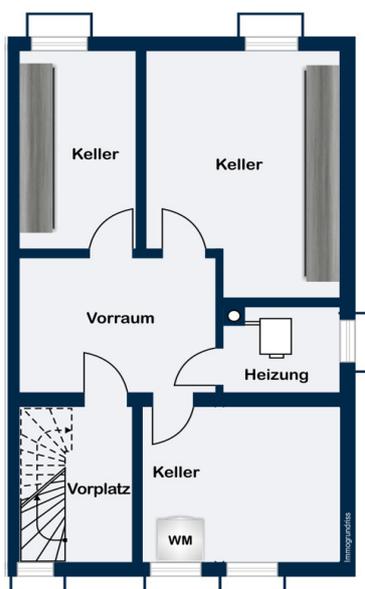
CODICE OGGETTO: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

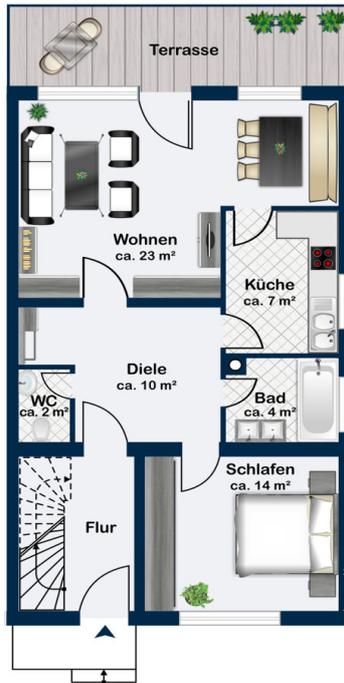
## La proprietà

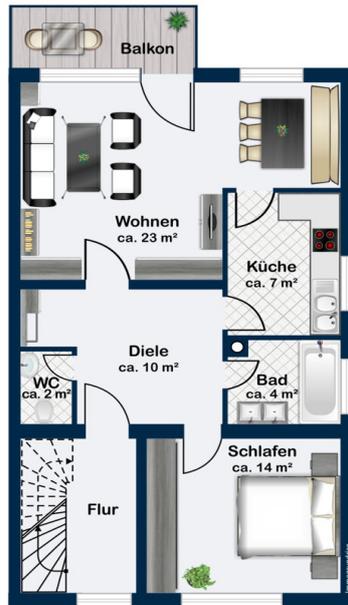


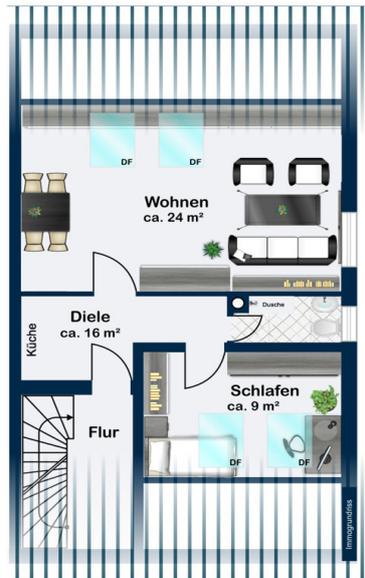
CODICE OGGETTO: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24188099 - 74906 Bad Rappenau – Bad Rappenau

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)