

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bad Rappenau

Großes Haus mit 3 Wohnungen



Objekt-Nr. OM-407024

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **548.000 €**

Ansprechpartner:
Mazlum Keskin

74906 Bad Rappenau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1933	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	406,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	4	Schlafzimmer	7
Zimmer	10,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	250,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	315,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten – kernsaniert 2020/21 – mit Scheune & Garagen

Zum Verkauf steht ein wunderschönes, lichtdurchflutetes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 3 Wohneinheiten. Das gesamte Gebäude wurde in den Jahren 2020/2021 aufwendig kernsaniert und bietet viel Platz sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage.

Sanierungsarbeiten 2020/21:

- Dach komplett erneuert und ausgebaut
- Neue Fenster
- Außenfassade erneuert und gedämmt
- Strom- und Wasserleitungen erneuert

Wohnungsaufteilung:

- Erdgeschoss: 2-Zimmer-Wohnung, ca. 65 m², komplett gefliest und sehr geräumig
- Obergeschoss: 3-Zimmer-Wohnung mit Zugang zur Terrasse, ca. 90 m²
- Dachgeschoss (Maisonette): 5,5-Zimmer-Wohnung auf zwei Etagen, ca. 130 m²

Alle Wohnungen sind hell, freundlich und gut geschnitten.

Das Haus ist insgesamt in gutem Zustand, teilweise renovierungsbedürftig (siehe Bilder).

Außenbereich:

Auf dem Grundstück befindet sich eine Scheune, die vielseitig genutzt oder bei Bedarf abgerissen werden kann, um zusätzlichen Platz zu schaffen.

Zudem stehen 2 Garagen mit Toren sowie 3 weitere Stellplätze zur Verfügung – insgesamt also Platz für bis zu 5 Fahrzeuge.

Fazit:

Ein großzügiges, modernisiertes Haus mit solider Substanz, viel Licht und Potenzial – perfekt für Familien oder als Renditeobjekt!

Teil Sanierungsbedürftig und alle Angaben unter Vorbehalt und ohne jegliche Gewähr. Individuelle Angebote und Gespräche werden persönlich vor Ort besprochen.

Für weitere Bilder oder Interesse gerne Anschreiben.

Mit freundlichen Grüßen

M. Keskin

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Das Haus befindet sich im idyllischen Ortsteil Obergimpeln, der zur Stadt Bad Rappenau im Landkreis Heilbronn gehört. Obergimpeln verbindet ruhiges, ländliches Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Umgebung. Alle wichtigen Einrichtungen – von Einkaufsmöglichkeiten über Ärzte und Schulen bis hin zu Freizeit- und Erholungsangeboten – sind in Bad Rappenau und den umliegenden Orten bequem erreichbar. Die Gegend bietet alles, was das Herz begehrt: eine naturnahe Umgebung, eine angenehme Nachbarschaft und gleichzeitig eine sehr gute Infrastruktur.

12 min von Sinsheim

12 min von Heilbronn

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

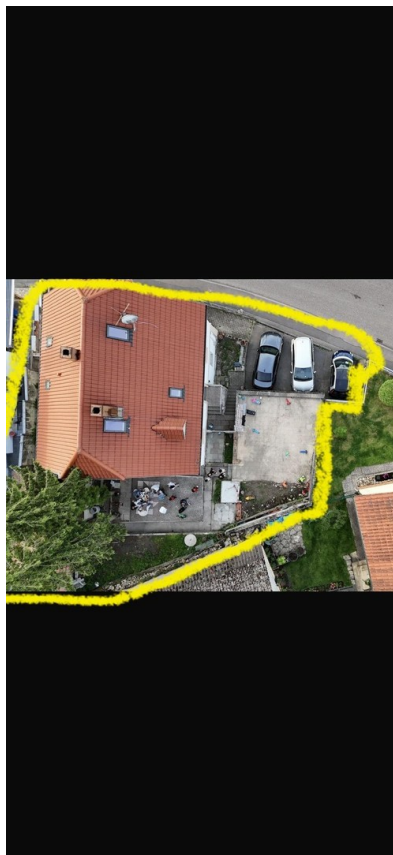
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,18 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



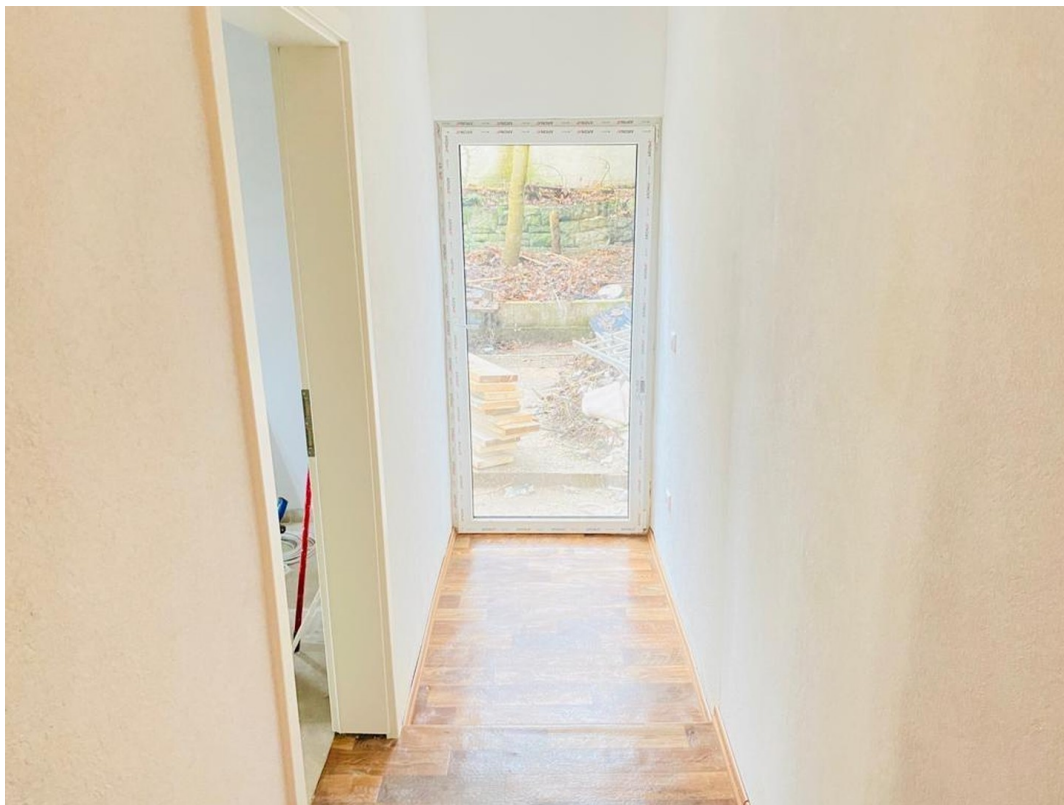
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



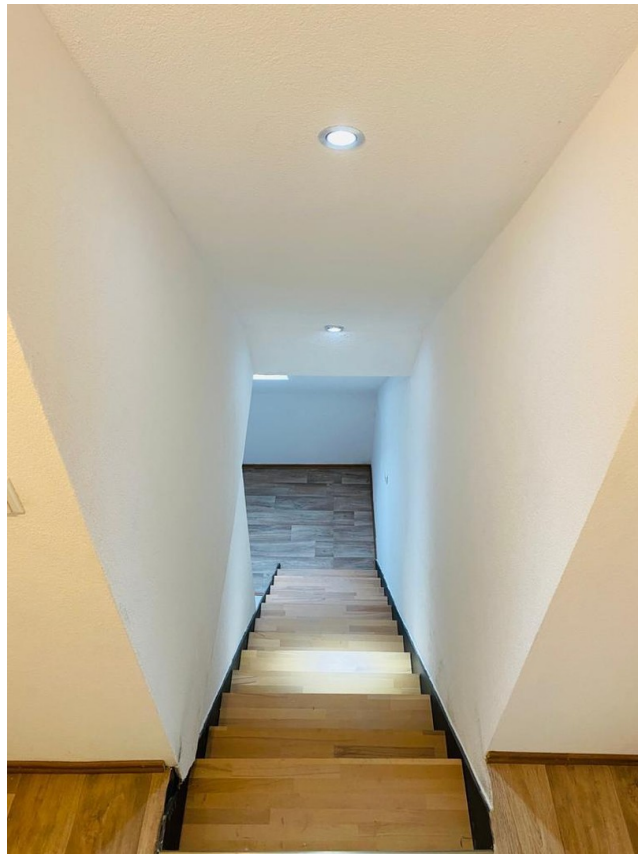
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



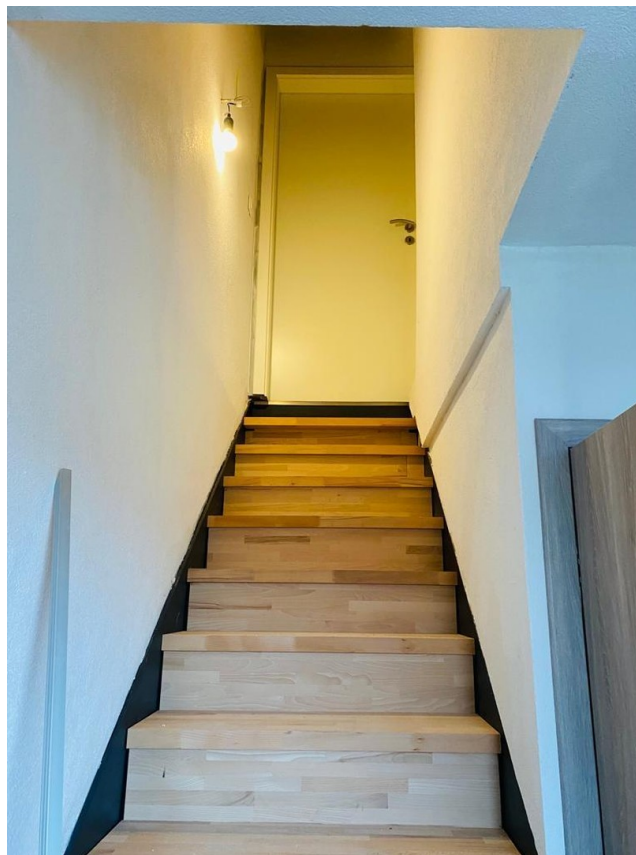
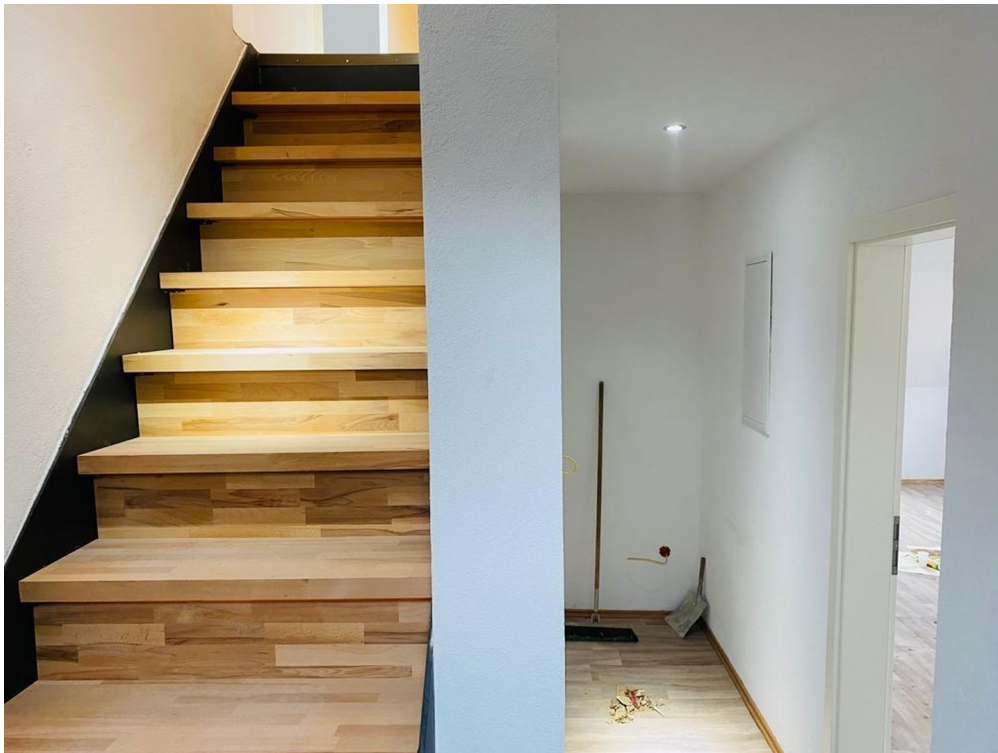
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



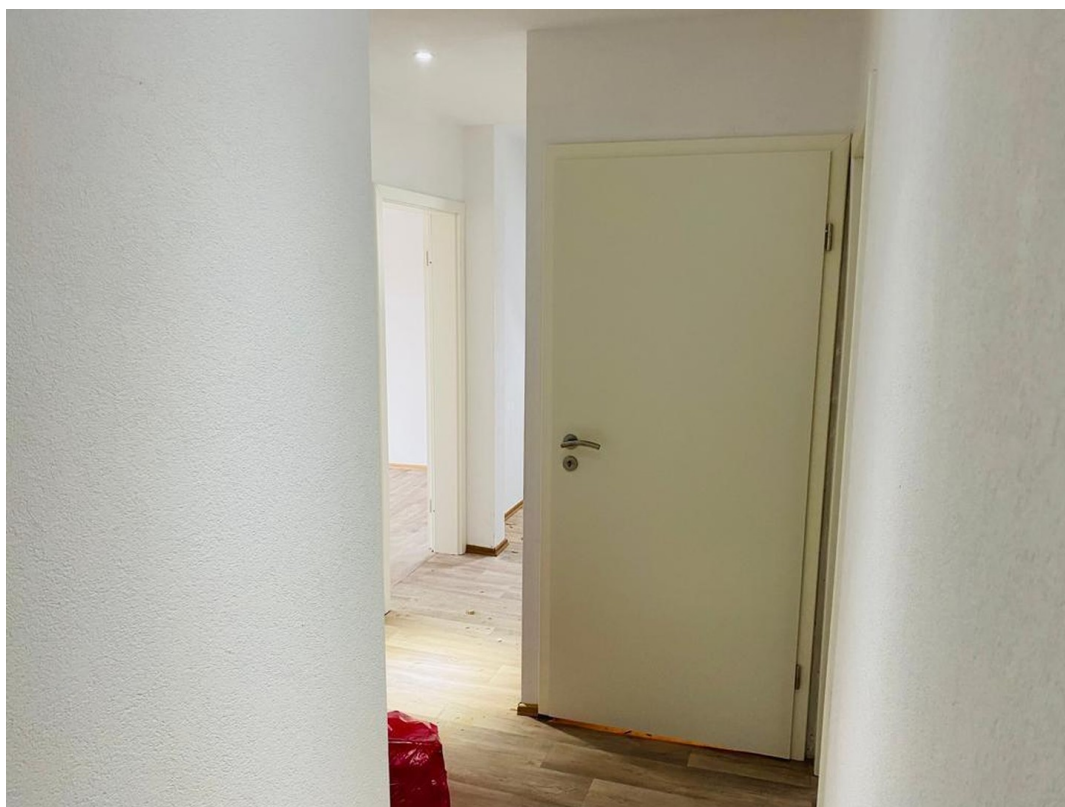
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

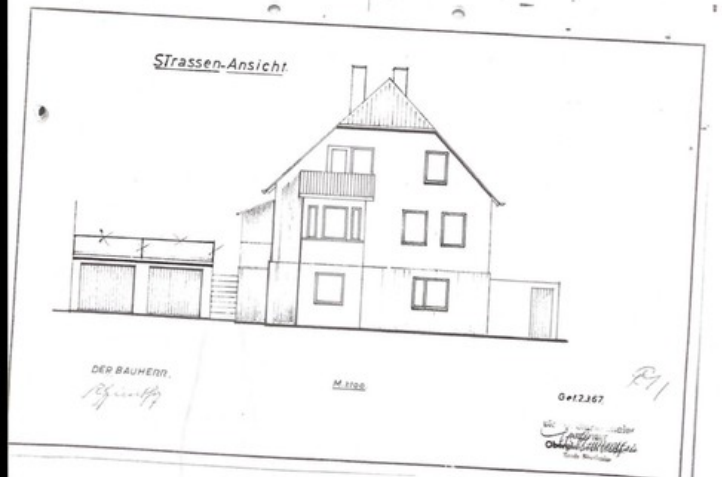


Exposé - Galerie

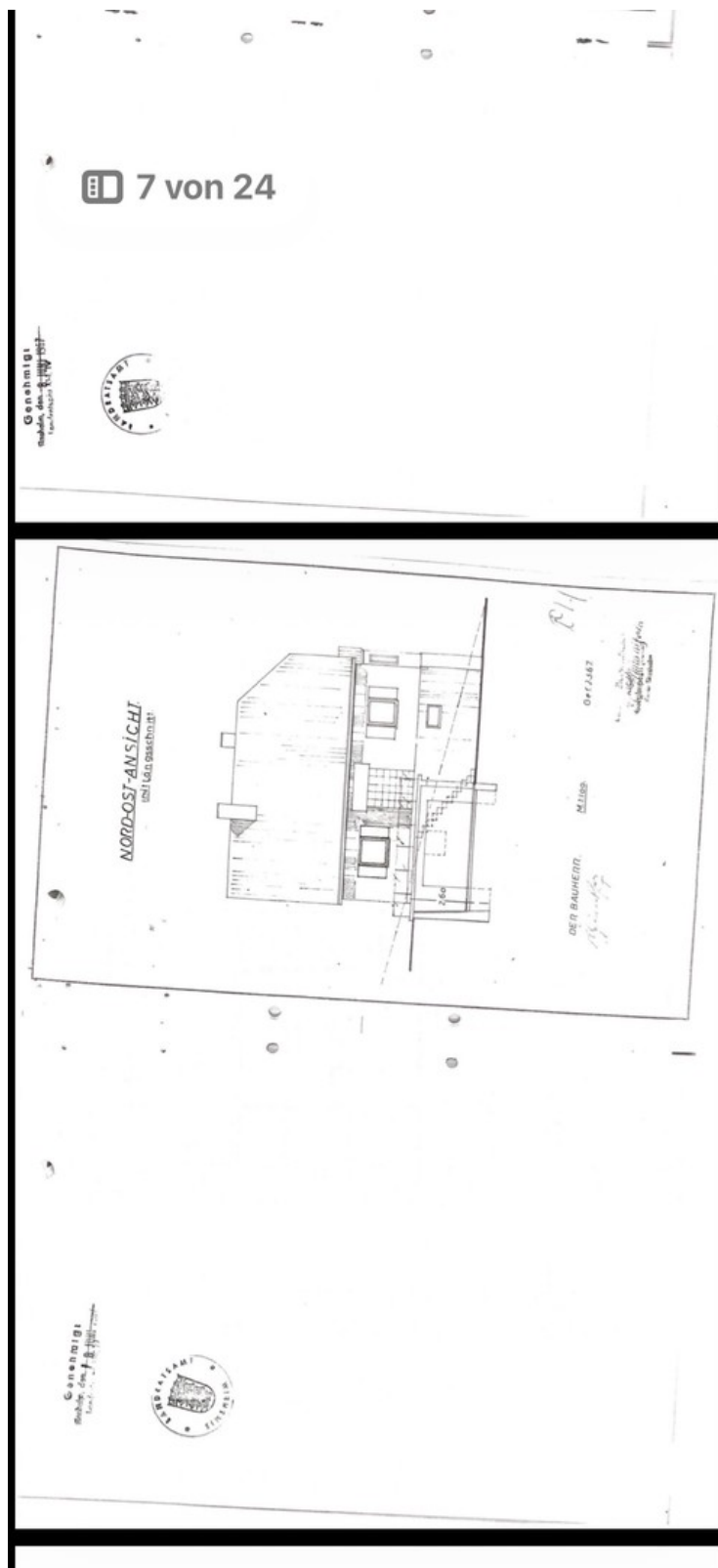


Exposé - Grundrisse

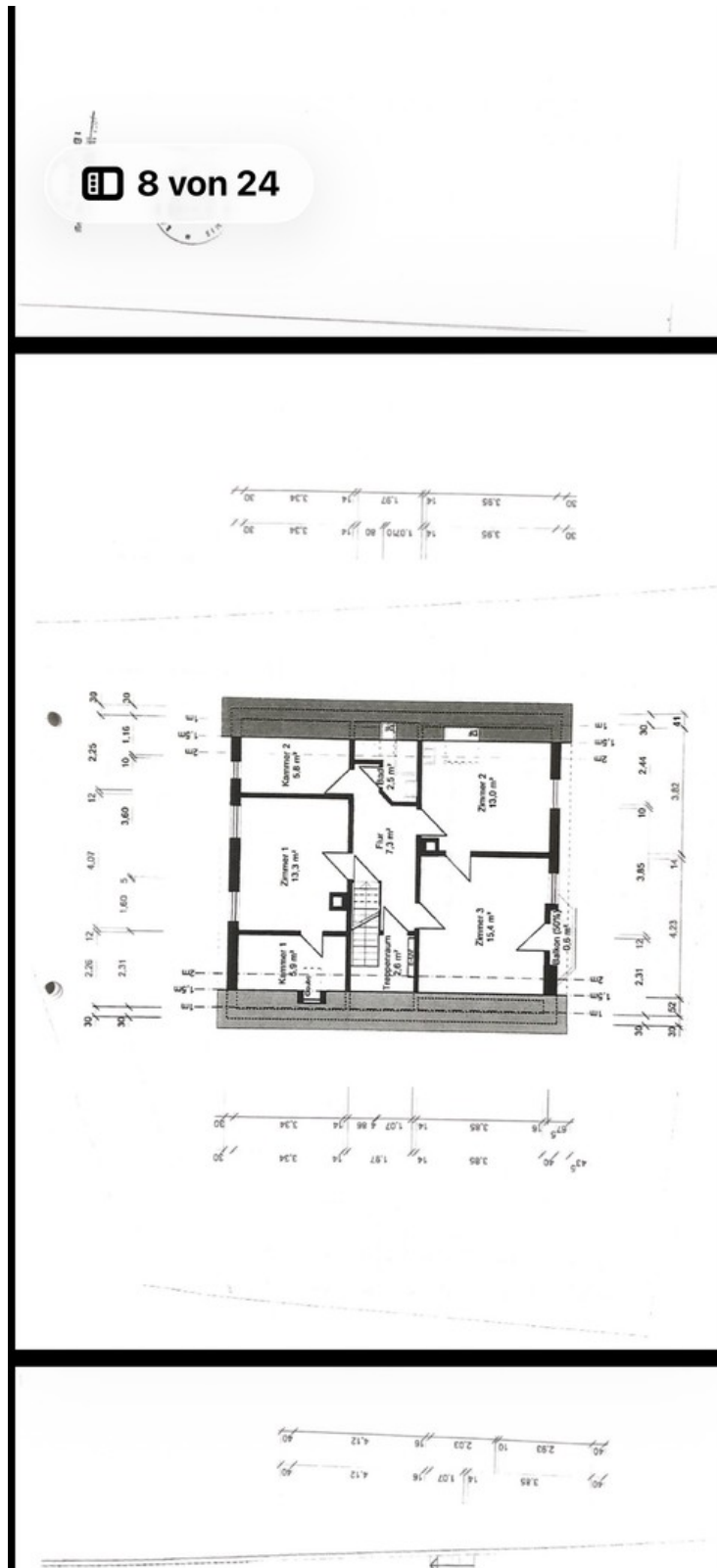
6 von 24



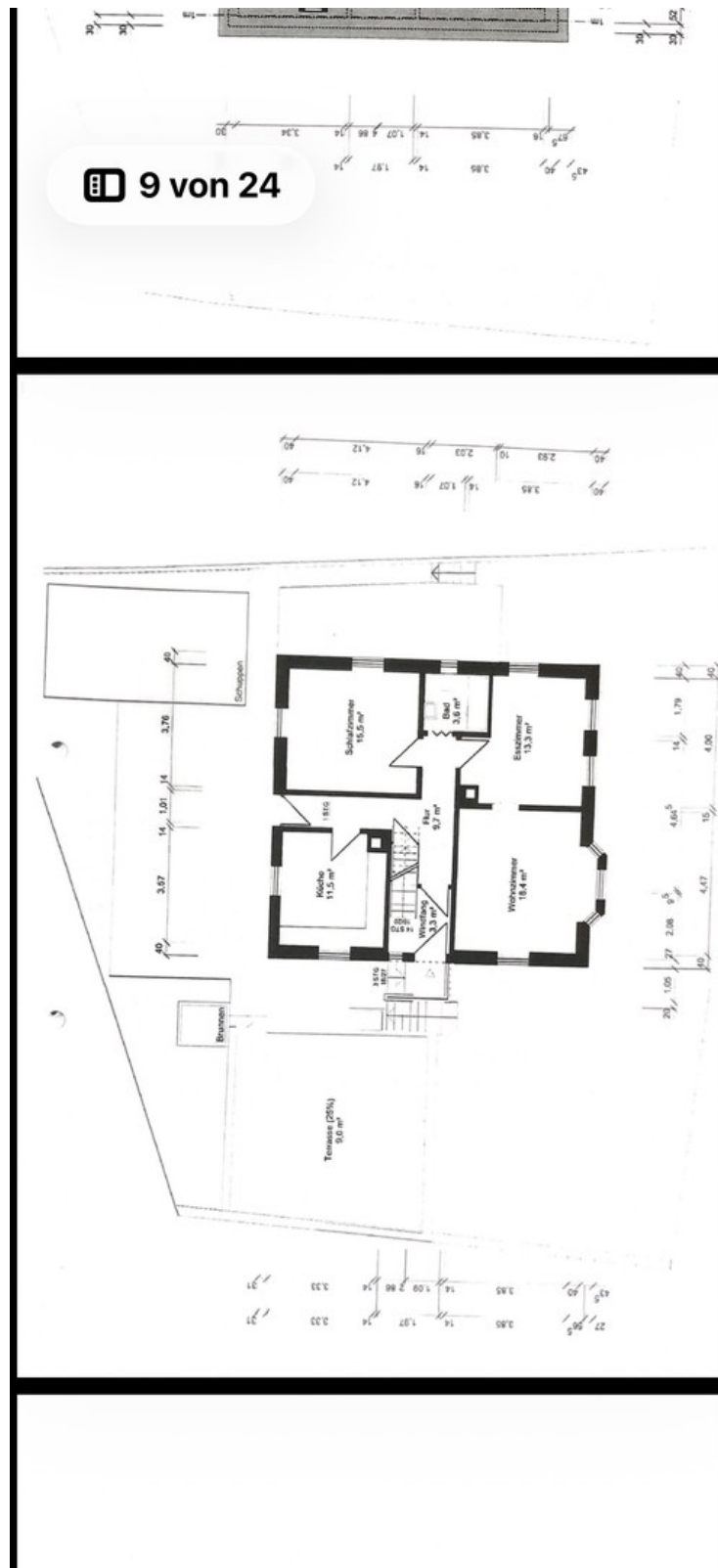
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

1.DG Zimmer 1	13,3 m²	0%	13,3 m²
1.DG Kammer 2	4,1 m²	0%	4,1 m²
	3,3 m²	50%	1,7 m²
1.DG Bad	1,5 m²	0%	1,5 m²
	2,0 m²	50%	1,0 m²
1.DG Zimmer 2	11,2 m²	0%	11,2 m²
	3,6 m²	50%	1,8 m²
1.DG Zimmer 3	14,4 m²	0%	14,4 m²
	2,0 m²	50%	1,0 m²
1.DG Balkon	1,2 m²	50%	0,6 m²
1.DG Summe WF			63,8 m²
WOHNFLÄCHE GESAMT			148,1 m²
NUTZFLÄCHE			
UG Doppelgarage	32,7 m²	0%	32,7 m²
UG Flur	9,6 m²	0%	9,6 m²
UG Abstellkammer	0,9 m²	0%	0,9 m²
UG Keller 1	13,3 m²	0%	13,3 m²
UG Keller 2	10,8 m²	0%	10,8 m²
UG Waschküche	3,6 m²	0%	3,6 m²
UG Werkstatt	26,1 m²	0%	26,1 m²
UG Ölraum	5,8 m²	0%	5,8 m²

Seite 1 von 3

BEZEICHNUNG	LAGE	FUNKTION	GRUNDFL brutto	PUTZABZ	GRUNDFL netto
1.DG Treppenraum			1,6 m²	0%	1,6 m²
			2,0 m²	50%	1,0 m²
2.DG Bühne			12,2 m²	0%	12,2 m²
			19,2 m²	50%	9,6 m²
NUTZFLÄCHEN GESAMT					127,2 m²
WOHN- & NUTZFLÄCHEN GESAMT					275,3 m²

Seite 2 von 3

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 16.12.2035 Registriernummer: BW-2025-006131475 **1**

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Hauptstraße 4, 74906 Bad Rappenau		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1965		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2020		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _G)	324 m²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Strom		
Erneuerbare Energien ⁵	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁶	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Geflüerte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁷	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



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 dem GEG, 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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

ENERGIE AUSWEIS 48

Energieausweis48 GmbH
Dietrich- (Pfl.)-Anschütz (Jahres) Jörg C. Schmalz
Helmstedt Straße 2A
51063 Köln

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 17.12.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BW-2025-006131475 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Exposé - Grundrisse

<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65% EE-Regel nicht gilt: Art der erneuerbaren Energie:		Summe ¹ :	Anteil EE ² :
<input type="checkbox"/> weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage		Summe ³ :	

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

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 (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangseingrenzung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BW-2025-006131475 **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 43,78 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 78,18 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 140,72 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 78,18 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2022	Strom netzbezogen	1,8	15000		15000	1,23
01.01.2023	31.12.2023	Strom netzbezogen	1,8	15000		15000	1,28
01.01.2024	31.12.2024	Strom netzbezogen	1,8	15000		15000	1,26
01.01.2022	31.12.2024	Warmwasserzuschlag	1,8	19440	19440		

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³

Die modelhaft 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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers Registriernummer: BW-2025-006131475 **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 eingesparter Kilowattstunde Endenergie