

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 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	4	Schlafzimmer	7
Zimmer	10,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	250,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	315,00 m ²	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).

Außerbereich:

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 Obergimpern, der zur Stadt Bad Rappenau im Landkreis Heilbronn gehört. Obergimpern 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 begehrst: eine naturnahe Umgebung, eine angenehme Nachbarschaft und gleichzeitig eine sehr gute Infrastruktur.

12 min von Sinsheim

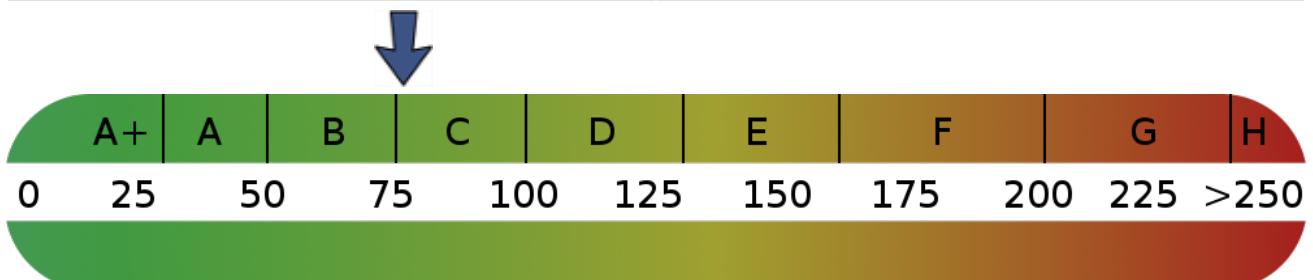
12 min von Heilbronn

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

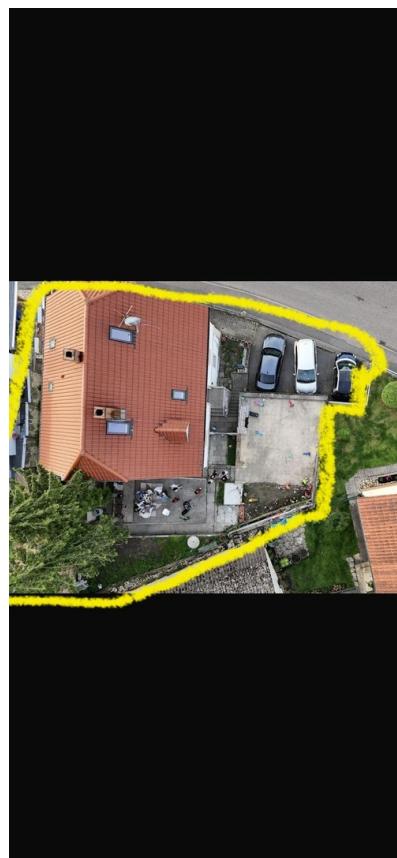
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,18 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



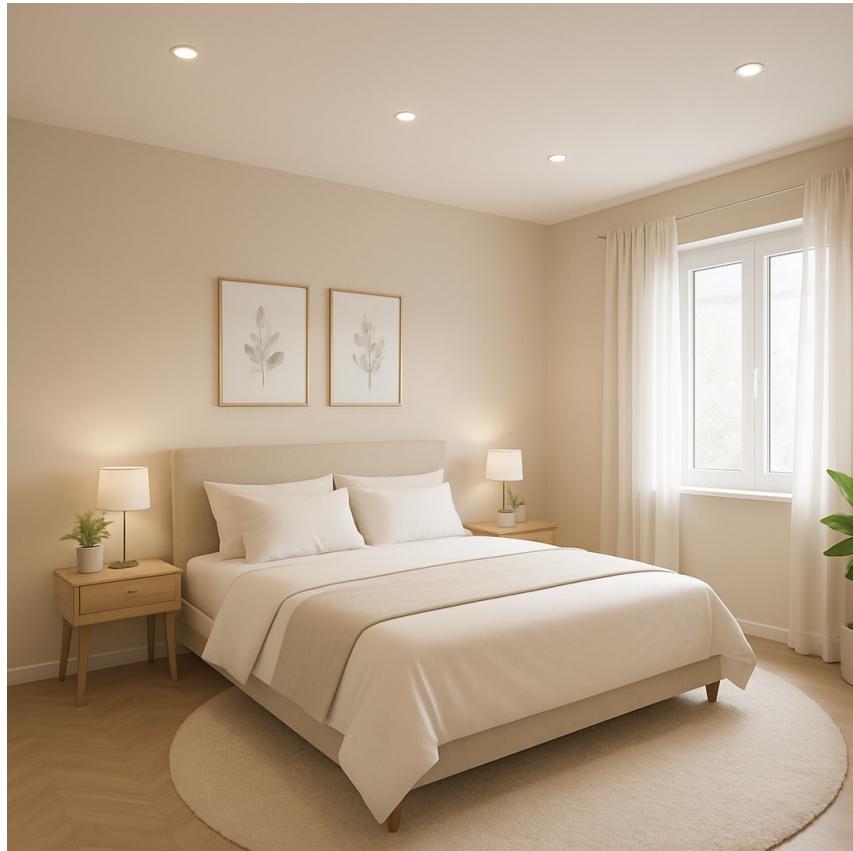
Exposé - Galerie



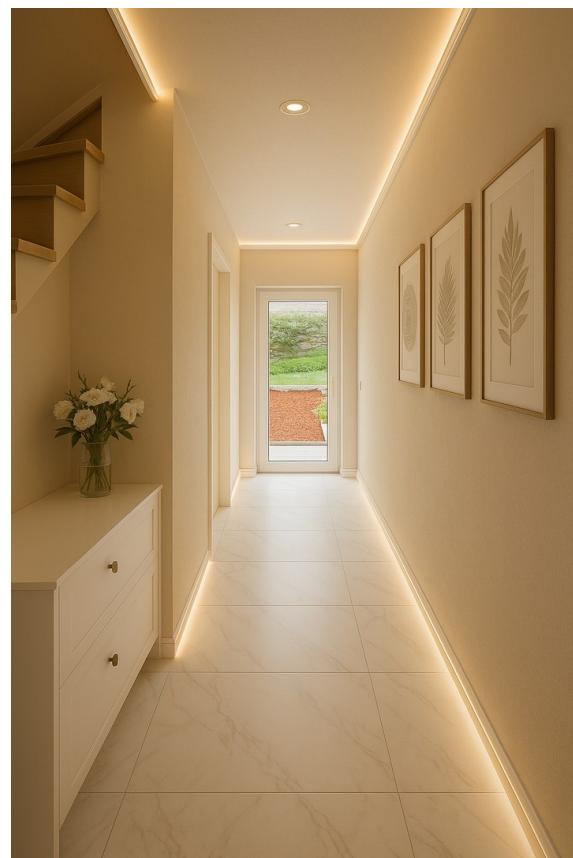
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



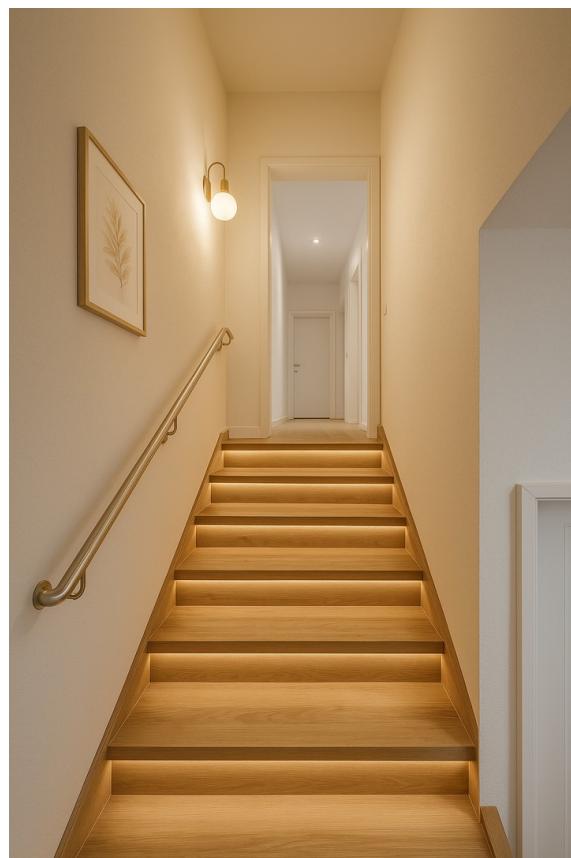
Exposé - Galerie



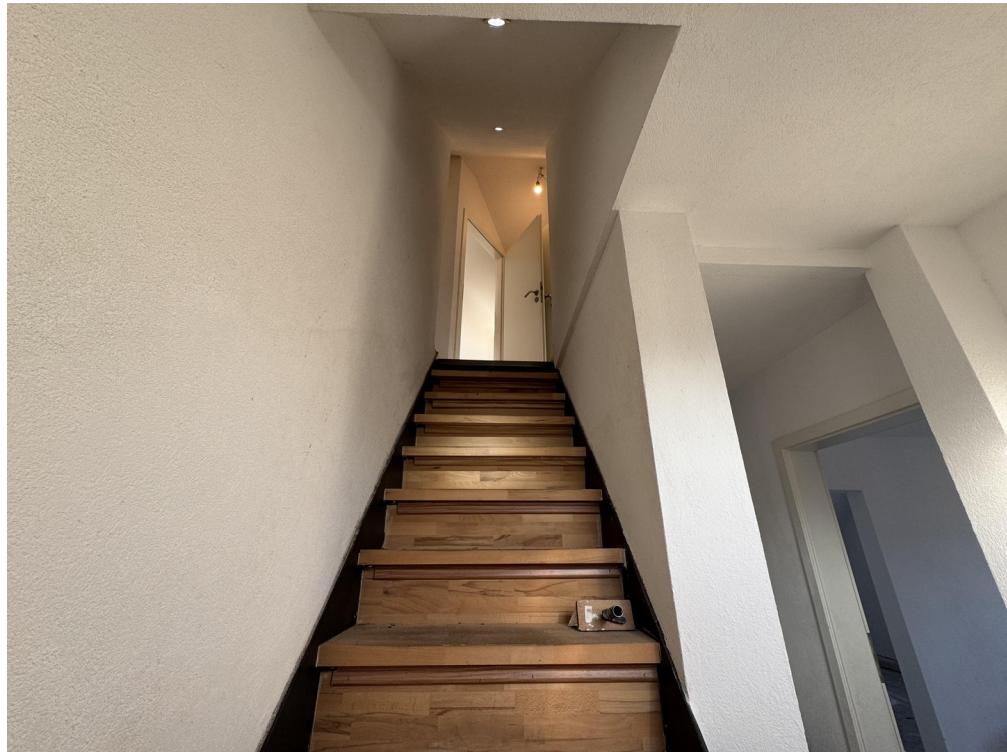
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



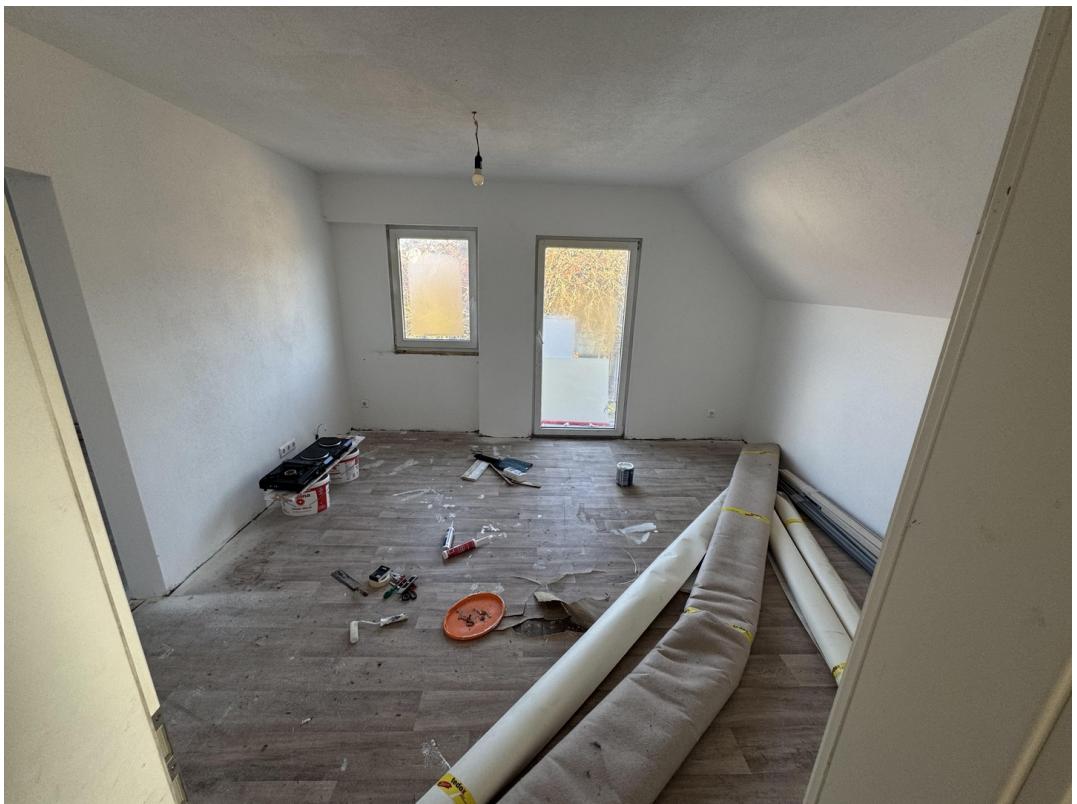
Exposé - Galerie



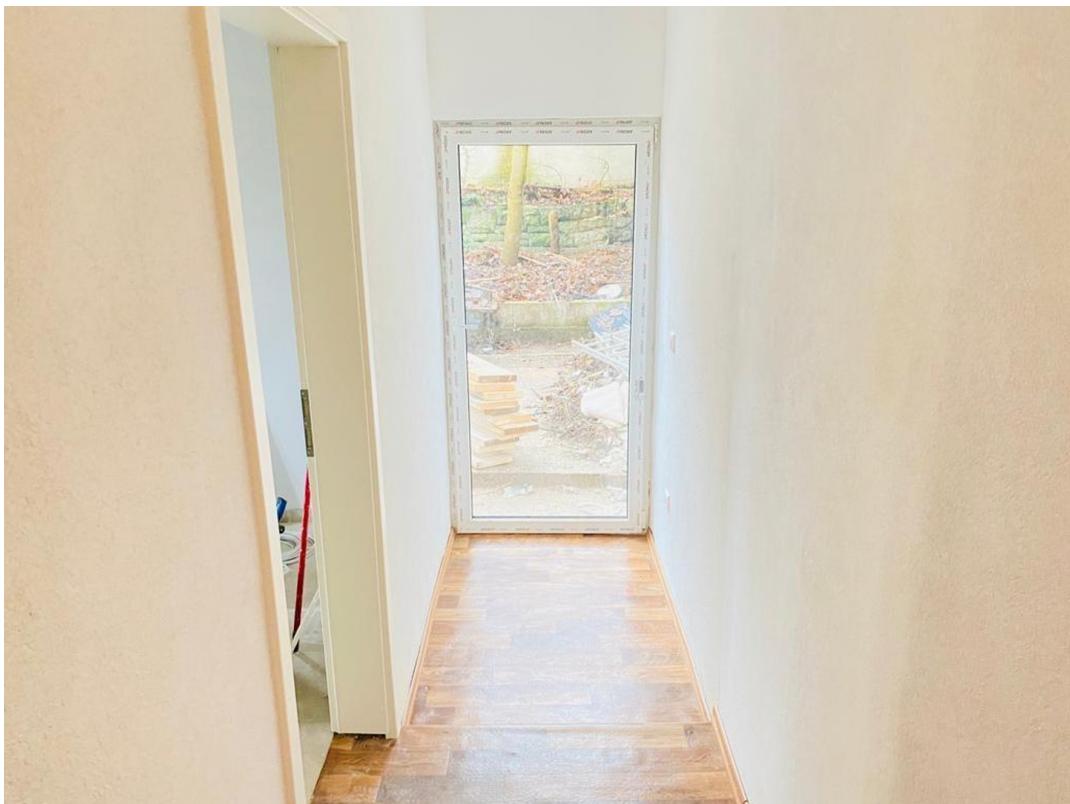
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



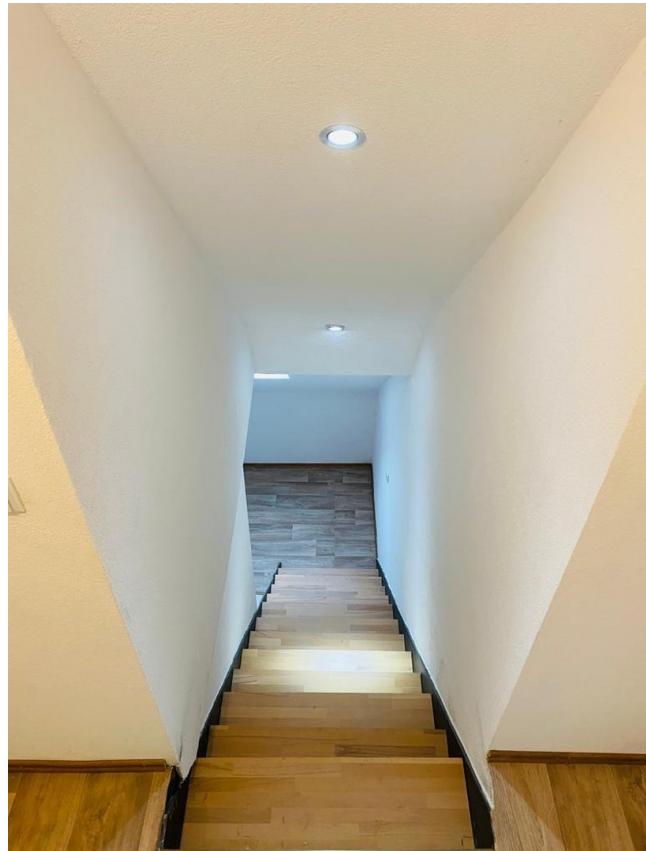
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



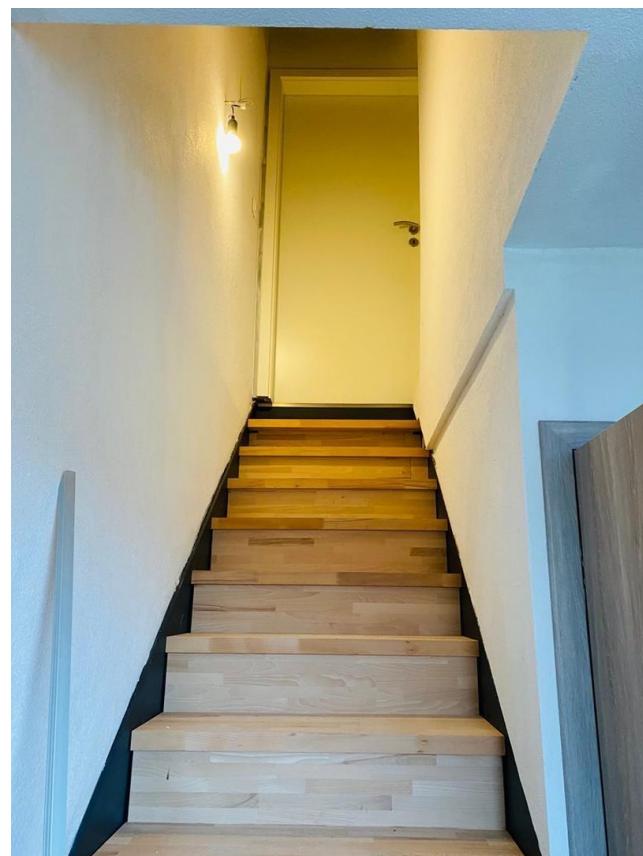
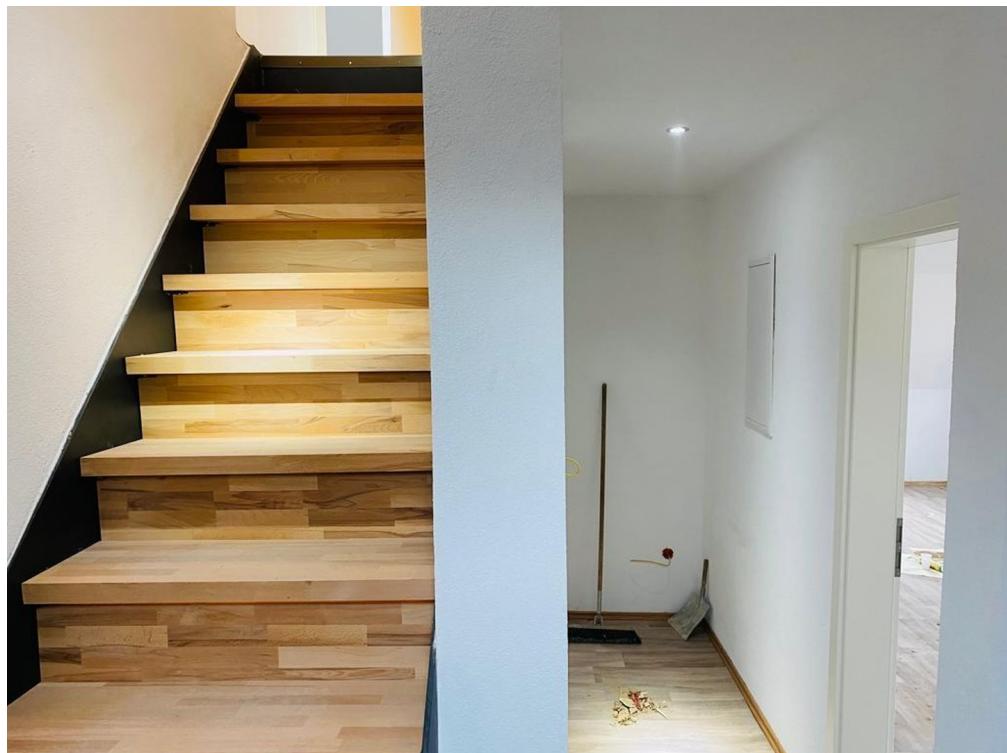
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



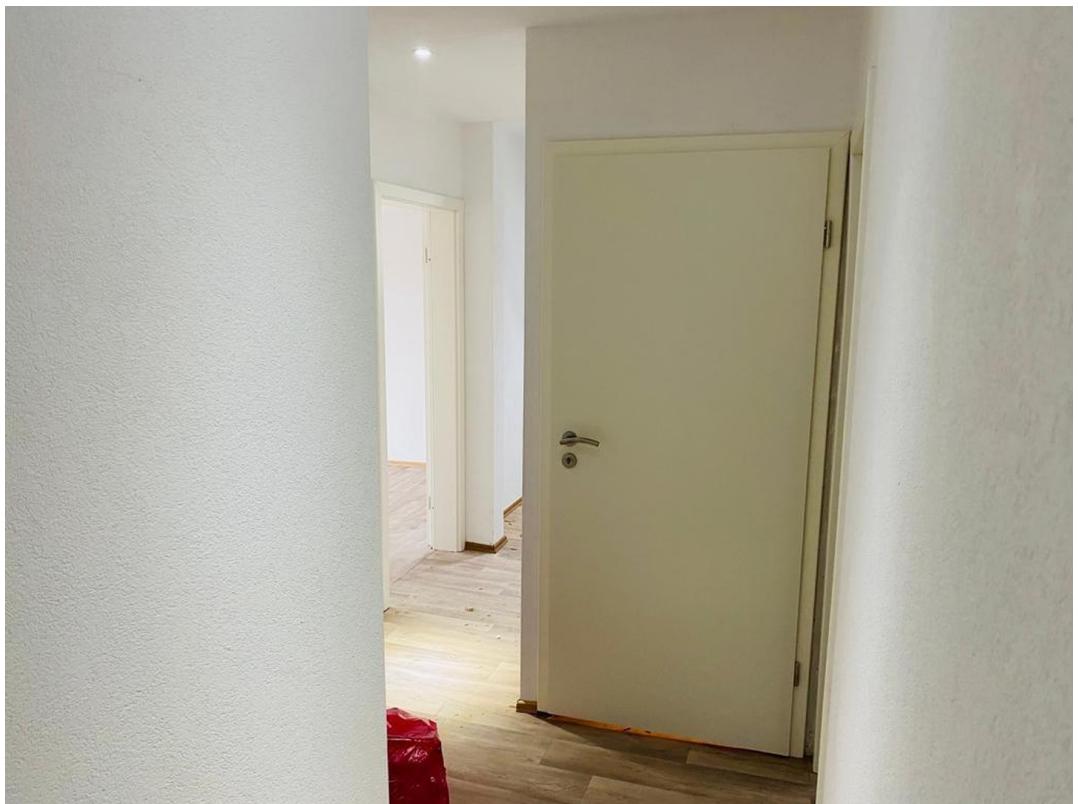
Exposé - Galerie



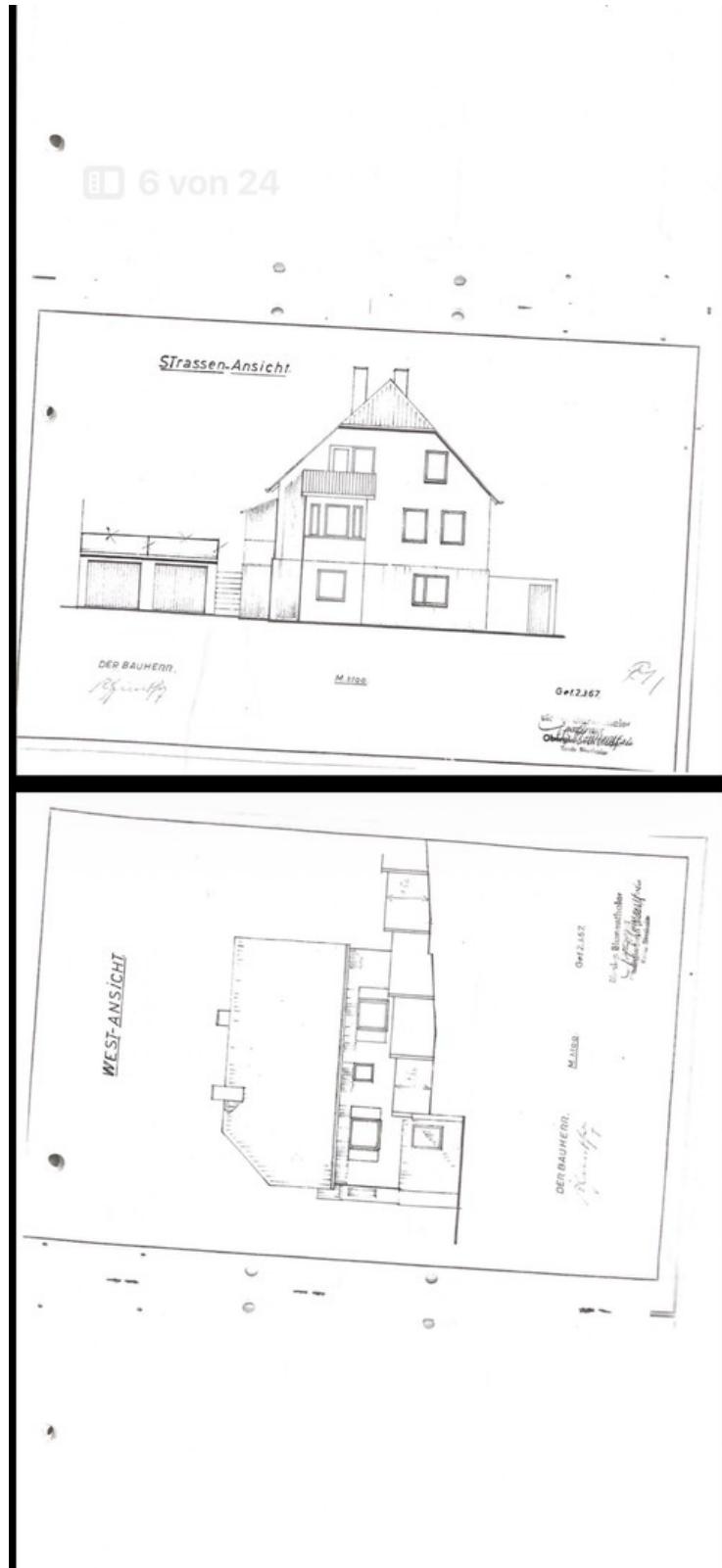
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

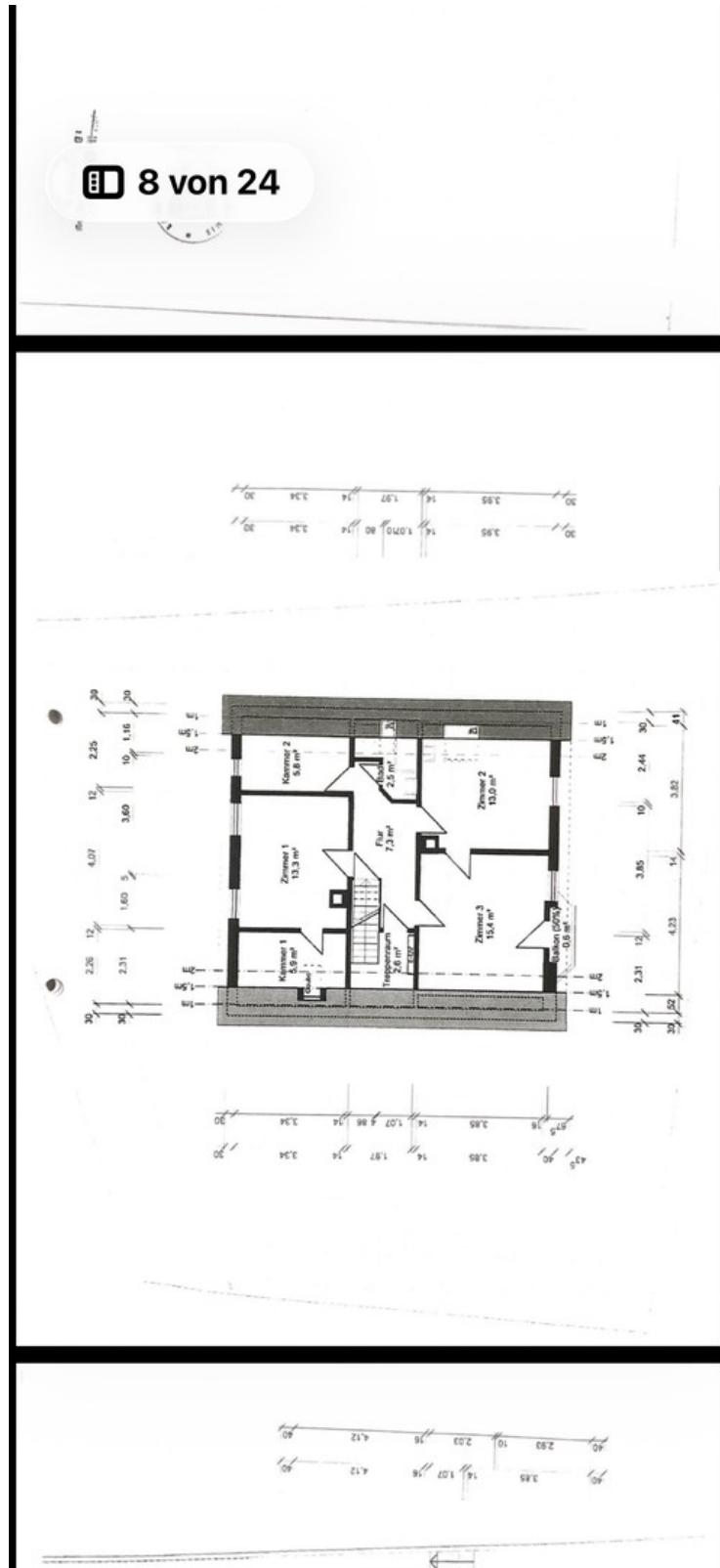


Exposé - Grundrisse

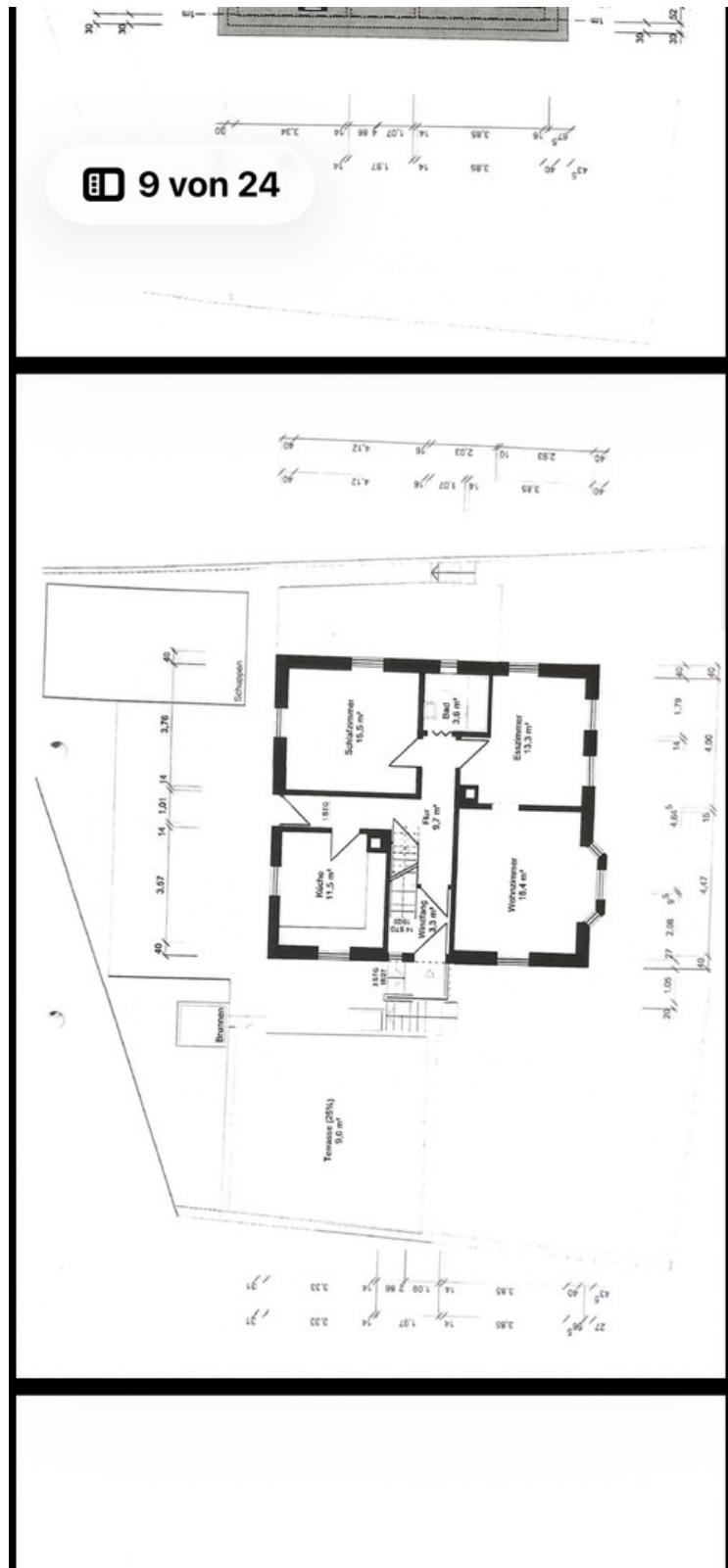
7 von 24



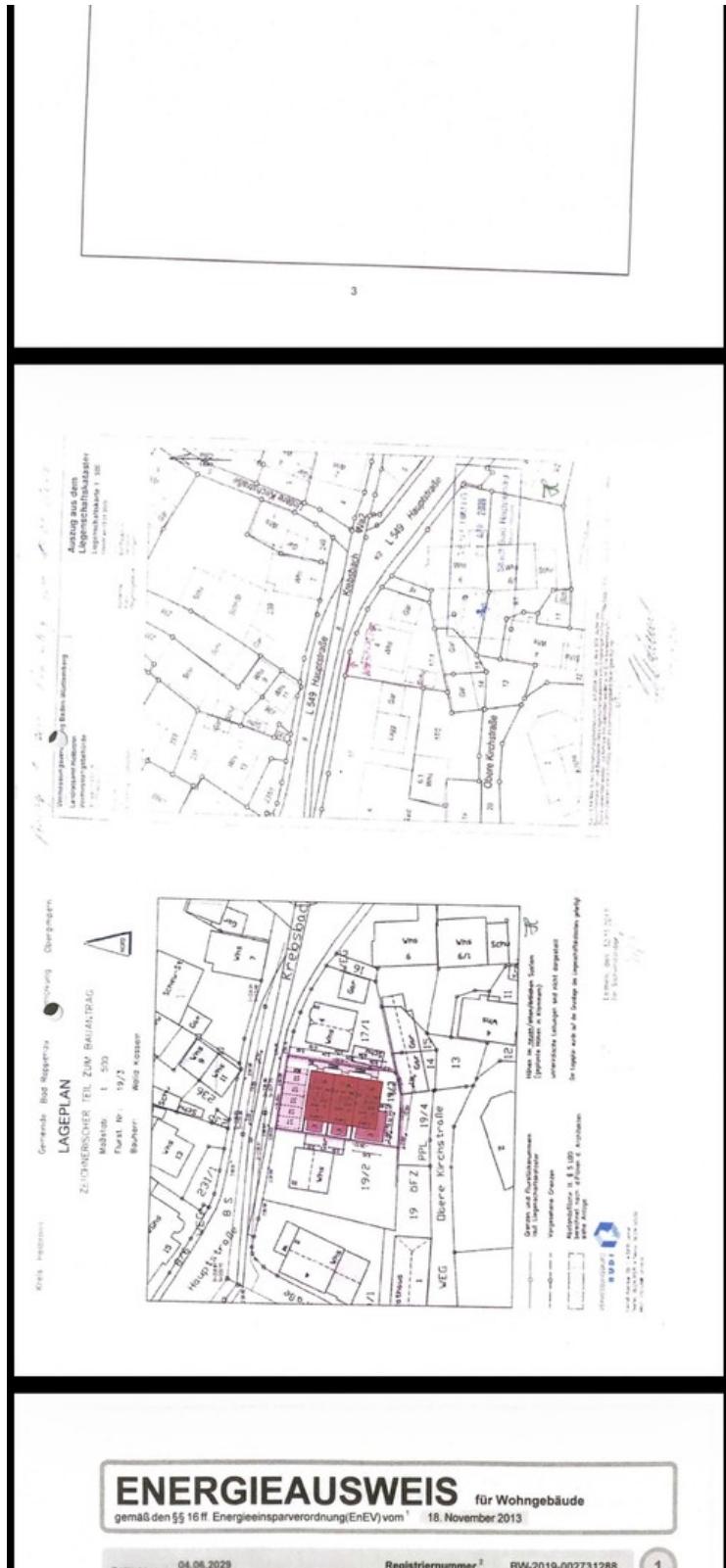
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

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

Seite 1 von 3

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

Seite 2 von 3

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 16.12.2035

Registriernummer: BW-2025-006131475

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Hauptstraße 4, 74906 Bad Rappenau		
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	1965		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2020		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudeflächefläche (A _n)	324 m ²	<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 ⁶	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ⁷	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁸	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gefrierfeste Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁹	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" 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 Energiemittelserempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfshaussnis). 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.

Datenherhebung 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 Berufsbzeichnung)

ENERGIE
AUSWEIS

48

Energieausweis48 GmbH
Herrn Ing. (FH) Anika (AMBI) Jörg C. Schmidt
Hermannstraße 2a
51065 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 ertragbar

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übertragestation

⁵ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2025-006131475

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m² a)

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

Anforderungen gemäß GEG.²

Primärenergiebedarf

In kWh

/ (m² a)

Anfordern unverändert

kWh / (m² a)

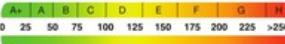
Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Exposé - Grundrisse

<p><input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65% EE-Regel nicht gilt¹. Art der erneuerbaren Energie²:</p> <p><input type="checkbox"/> weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage³. Summe⁴:</p>	<p>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_{J}), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.</p>
<p>¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG ³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁴ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen ⁵ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen</p>	

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude																																										
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ⁶ 16.10.2023																																										
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BW-2025-006131475 ⁷ 3																																										
Energieverbrauch <p>Treibhausgasemissionen ⁸ 43,78 kg CO₂-Äquivalent /($m^2 \cdot a$)</p> <p>Endenergieverbrauch dieses Gebäudes ⁹ 78,18 kWh/($m^2 \cdot a$)</p>  <p>140,72 kWh/($m^2 \cdot a$) ¹⁰ Primärenergieverbrauch dieses Gebäud¹¹</p>																																										
<p>Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] ¹² 78,18 kWh/($m^2 \cdot a$)</p> Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Zeitraum</th> <th style="width: 10%;">von</th> <th style="width: 10%;">bis</th> <th style="width: 10%;">Energieträger ¹³</th> <th style="width: 10%;">Primär-energi faktor</th> <th style="width: 10%;">Energieverbrauch [kWh]</th> <th style="width: 10%;">Anteil Warmwasser [kWh]</th> <th style="width: 10%;">Anteil Heizung [kWh]</th> <th style="width: 10%;">Klimafaktor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01.01.2022</td> <td>31.12.2022</td> <td></td> <td>Strom netzbezogen</td> <td>1,8</td> <td>15000</td> <td>15000</td> <td>1.23</td> </tr> <tr> <td>01.01.2023</td> <td>31.12.2023</td> <td></td> <td>Strom netzbezogen</td> <td>1,8</td> <td>15000</td> <td>15000</td> <td>1.28</td> </tr> <tr> <td>01.01.2024</td> <td>31.12.2024</td> <td></td> <td>Strom netzbezogen</td> <td>1,8</td> <td>15000</td> <td>15000</td> <td>1.26</td> </tr> <tr> <td>01.01.2022</td> <td>31.12.2024</td> <td></td> <td>Warmwasserzuschlag</td> <td>1,8</td> <td>19440</td> <td>19440</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage</p>		Zeitraum	von	bis	Energieträger ¹³	Primär-energi faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	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	
Zeitraum	von	bis	Energieträger ¹³	Primär-energi faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor																																		
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																																				
Vergleichswerte Endenergie ¹⁴  <p>Die modellhaft 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 belieferten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselleitung zu erwarten ist.</p>																																										
Erläuterungen zum Verfahren <p>Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{J}) 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.</p>																																										
<p>¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus</p>																																										

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude															
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹⁶ 16.10.2023															
Empfehlungen des Ausstellers Registriernummer: BW-2025-006131475 ¹⁷ 4															
Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung <p>Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind <input type="checkbox"/> möglich <input type="checkbox"/> nicht möglich</p> <p>Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Nr.</th> <th style="width: 30%;">Bau- oder Anlagenteile</th> <th style="width: 40%;">Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten</th> <th style="width: 10%;">empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung</th> <th style="width: 10%;">als Einzelmaßnahme</th> <th style="width: 10%;">geschätzte Amortisationszeit</th> <th style="width: 10%;">(freiwillige Angaben)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	(freiwillige Angaben)							
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	(freiwillige Angaben)									