

Bad Rappenau

# Kapitalanleger aufgepasst! Eigentumswohnung als langfristige Investition

Objektnummer: 26188080



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

**KAUFPREIS: 255.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82,55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26188080 - 74906 Bad Rappenau**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26188080 - 74906 Bad Rappenau**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26188080</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 82,55 m<sup>2</sup></b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1989</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>255.000 EUR</b>
<b>Wohnung</b>	<b>Dachgeschoss</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2023</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>

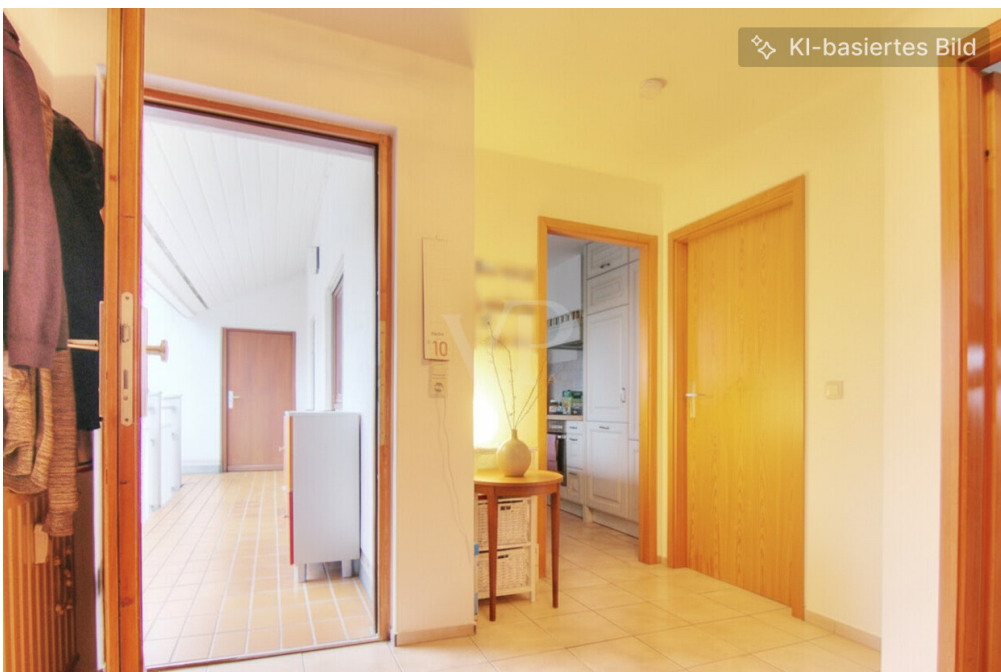
**Objektnummer: 26188080 - 74906 Bad Rappenau**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>141.84 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>21.03.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1989</b>

Objektnummer: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie



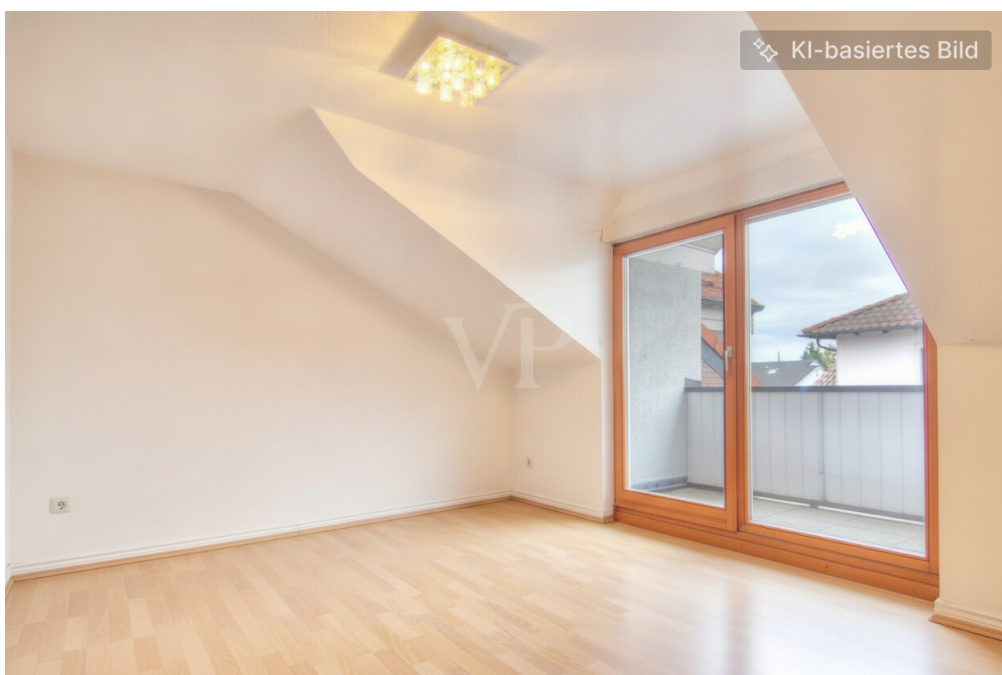
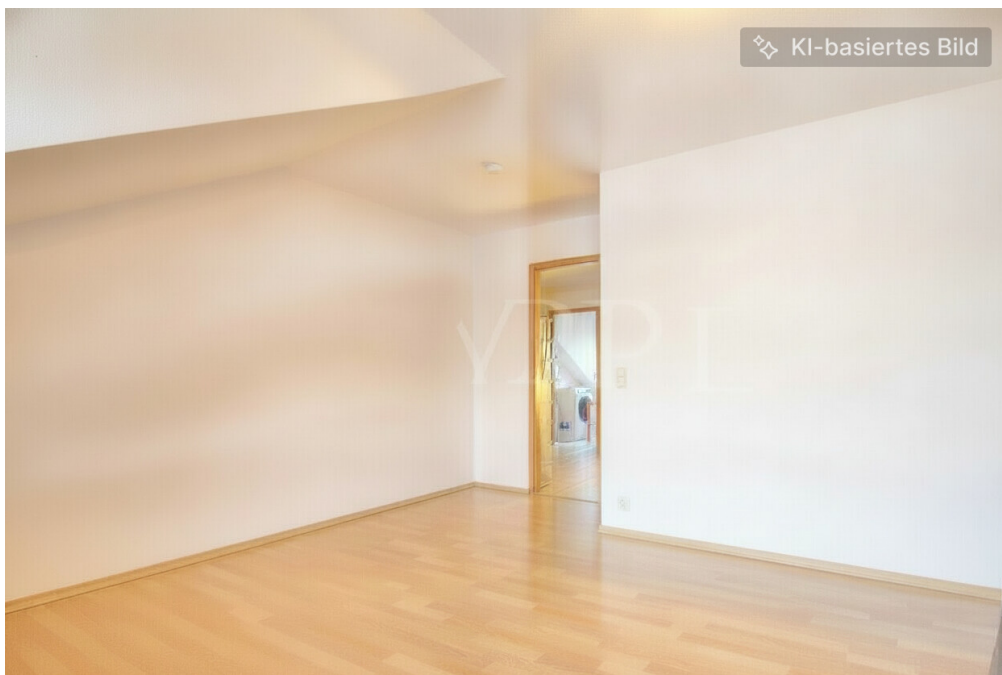
Objektnummer: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie



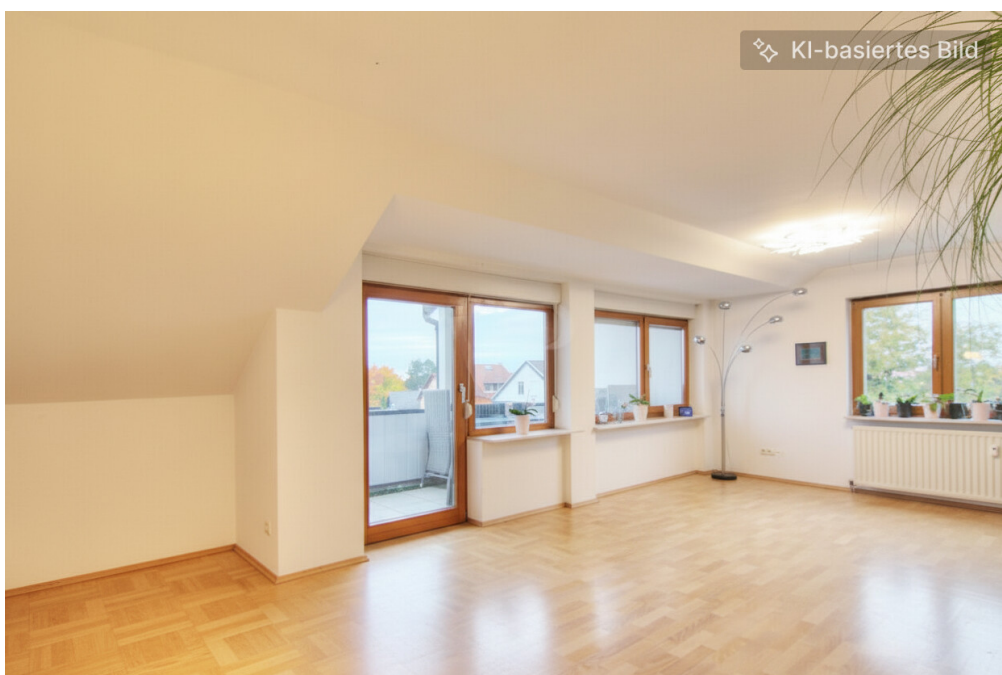
Objektnummer: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie



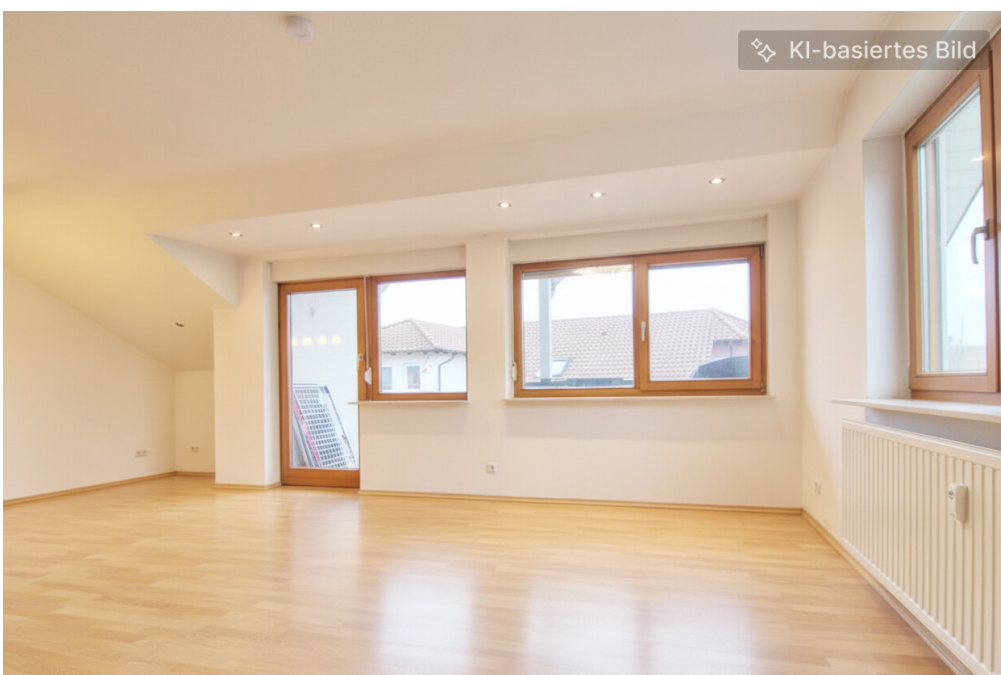
Objektnummer: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie



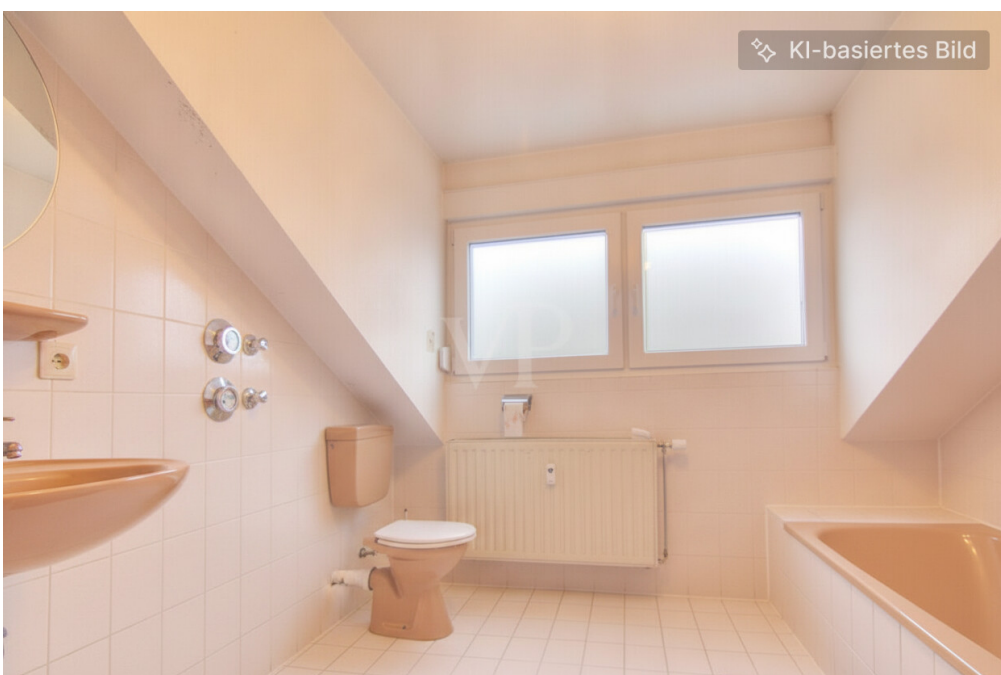
Objektnummer: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie



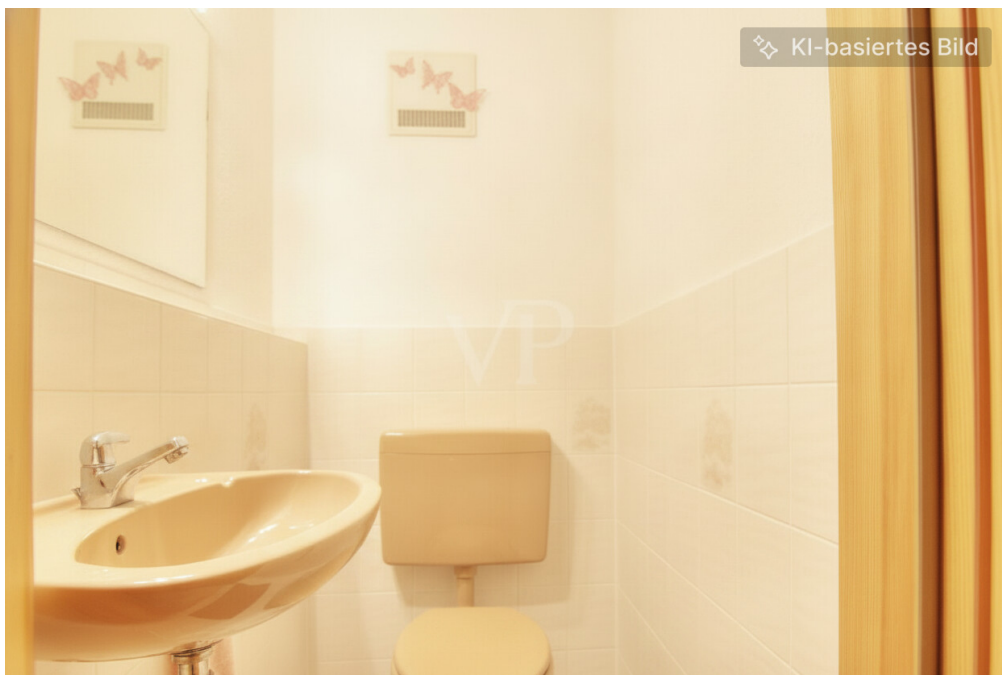
Objektnummer: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Objektnummer: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie



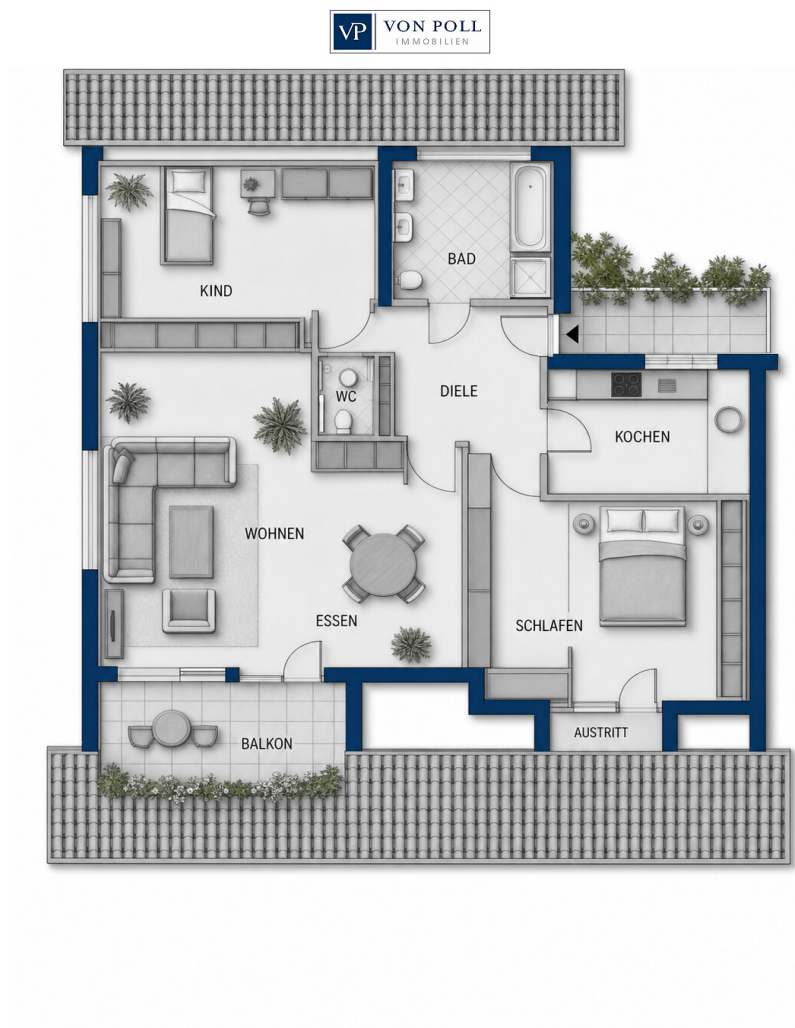
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Objektnummer: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26188080 - 74906 Bad Rappenau**

## Ein erster Eindruck

Wir präsentieren Ihnen eine tolle Gelegenheit zum Erwerb einer gepflegten Dachgeschosswohnung, die perfekt für Kapitalanleger geeignet ist. Im Zeitalter von Inflationsschutz und Vermögensaufbau bietet dieses Objekt einen attraktiven Einstieg oder eine gezielte Diversifikation in den Wohnimmobilienmarkt eines wirtschaftlich prosperierenden Standorts.

Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus.

Diese Wohnung ist seit 2013 zuverlässig vermietet und erzielt aktuell eine monatliche Kaltmiete von 660 €. Die Miete wurde zuletzt im Juni 2022 angepasst. Die bemerkenswert stabile Mieterstruktur in Bad Rappenau wird von einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung, einem kontinuierlichen Zuzug und solider regionaler Wirtschaftskraft getragen. Investoren profitieren von einer nachhaltigen Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt – besonders für ansprechende Wohnlagen wie diese.

Die Raumaufteilung präsentiert sich zeitgemäß und effizient: Drei Zimmer, davon zwei Schlafzimmer, bieten vielfältige Nutzungsoptionen, ergänzt durch einen großen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Süd-Balkon. Ein Tageslichtbadezimmer sorgt für angenehmen Komfort, zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Die Wohnung ist an eine zentrale Heizungsanlage angebunden, dadurch ergeben sich planbare Energiekosten für den Nutzer und Kostentransparenz für den Eigentümer.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist der großzügige, nach Süden ausgerichtete Balkon, der eine einladende Außenfläche mit attraktiver Aussicht schafft. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen weiteren, kleineren Ausritt/Loggia für private Rückzugsorte. Die Oberflächen in den Wohnräumen sind überwiegend mit hellem Holzlaminate versehen, während der Flur und das Badezimmer mit Fliesen ausgestattet sind. Der Wohn- und Essbereich ist dank mehrerer Fenster sowie bodentiefer Balkontüren lichtdurchflutet und besticht durch eine offene, freundliche Atmosphäre. Die Außenanlagen sind liebevoll gestaltet und vermitteln ein attraktives Gesamtbild.

Zur Wohnung gehören sowohl ein Tiefgaragenstellplatz als auch ein abgeschlossener Kellerraum zur sicheren Einlagerung von Vermögenswerten.

Bad Rappenau als Standort ist durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, eine stabile demografische Entwicklung und die Nähe zu wirtschaftsstarken Ballungsräumen geprägt.

**Die schnelle Erreichbarkeit von Verkehrsanbindungen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen stellt für Mieter und Investoren gleichermaßen einen Mehrwert dar. Die Immobilie ist daher ideal positioniert, um langfristig stabile Mieteinnahmen und eine nachhaltige Wertentwicklung zu generieren.**

**Die Möbel auf den Bildern wurden teilweise mit Hilfe von KI ausgeräumt.**

**Objektnummer: 26188080 - 74906 Bad Rappenau**

## **Ausstattung und Details**

- Letzte Mietanpassung Juni 2022
- Aktuell 660€ Kaltmiete
- Großzügiger Balkon mit Aussicht in Süd-Ausrichtung
- Kleine Loggia an Hauptschlafzimmer
- Tageslichtbadezimmer mit neuem Fenster
- Separates Gäste-WC
- Tiefgaragenstellplatz + Keller - im Angebotspreis enthalten

**Objektnummer: 26188080 - 74906 Bad Rappenau**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage von Bad Rappenau, einer charmanten Kurstadt im Landkreis Heilbronn. Bekannt für ihre Thermen, weitläufigen Grünanlagen und hohe Lebensqualität, zieht Bad Rappenau sowohl Erholungssuchende als auch Familien und Berufspendler an. Die Stadt vereint naturnahes Wohnen mit einer gut ausgebauten Infrastruktur – zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar.

Die Immobilie liegt in einem gepflegten und ruhigen Wohngebiet am südlichen Rand der Stadt, das sich durch eine aufgelockerte Bebauung und ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld auszeichnet. In direkter Nähe befinden sich Sport- und Freizeitanlagen wie das Waldstadion sowie weitläufige Grünflächen, die zu Spaziergängen und Aktivitäten im Freien einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Der Bahnhof Bad Rappenau mit S-Bahn-Anschluss Richtung Heilbronn und Heidelberg ist schnell erreichbar. Über die nahegelegene B27 und die A6 besteht zudem eine ausgezeichnete Anbindung an das überregionale Straßennetz, wodurch auch Berufspendler in alle Richtungen flexibel bleiben.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, Wohnqualität und guter Erreichbarkeit – perfekt für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig von den Vorteilen einer gewachsenen Infrastruktur profitieren möchten.

**Objektnummer: 26188080 - 74906 Bad Rappenau**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

**E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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