

Bad Rappenau

## Charmante 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Südbalkon – ideale Investition zur Altersvorsorge

**Objektnummer: 25188094**



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

**KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82,55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

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

Objektnummer: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Auf einen Blick

Objektnummer	25188094	Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnfläche	ca. 82,55 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2023
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1989	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	141.84 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.03.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie



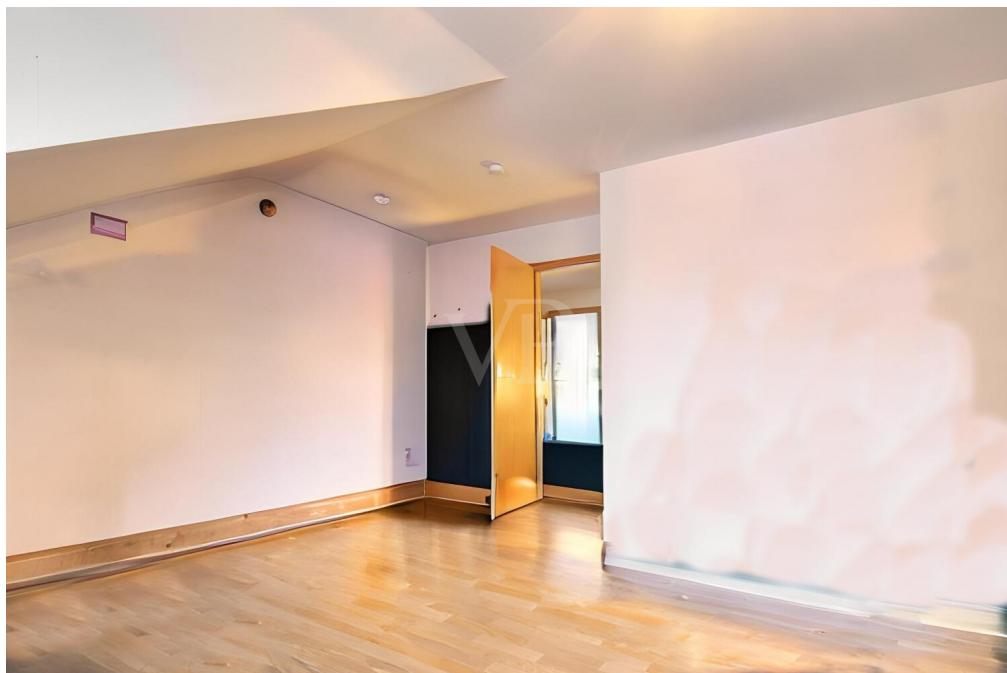
Objektnummer: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie



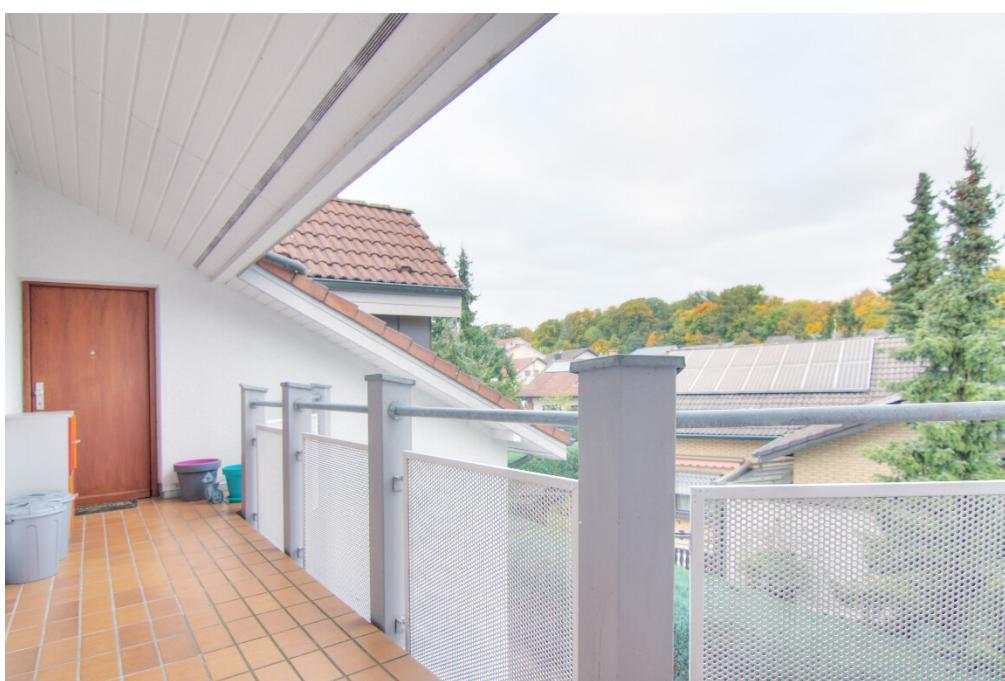
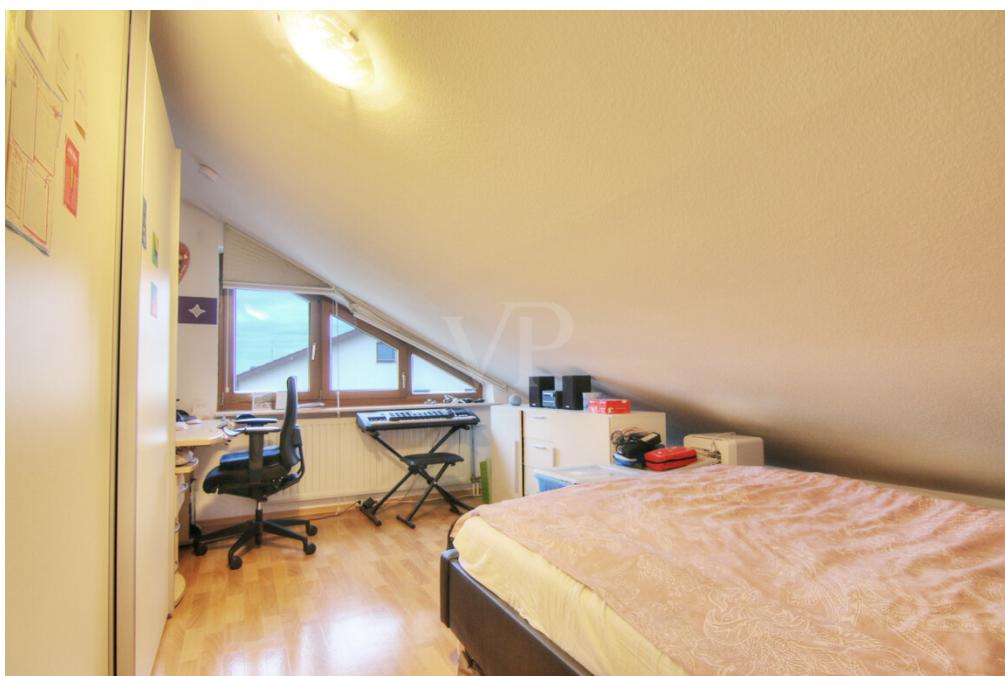
Objektnummer: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Leading REAL ESTATE COMPANIES  
OF THE WORLD™

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



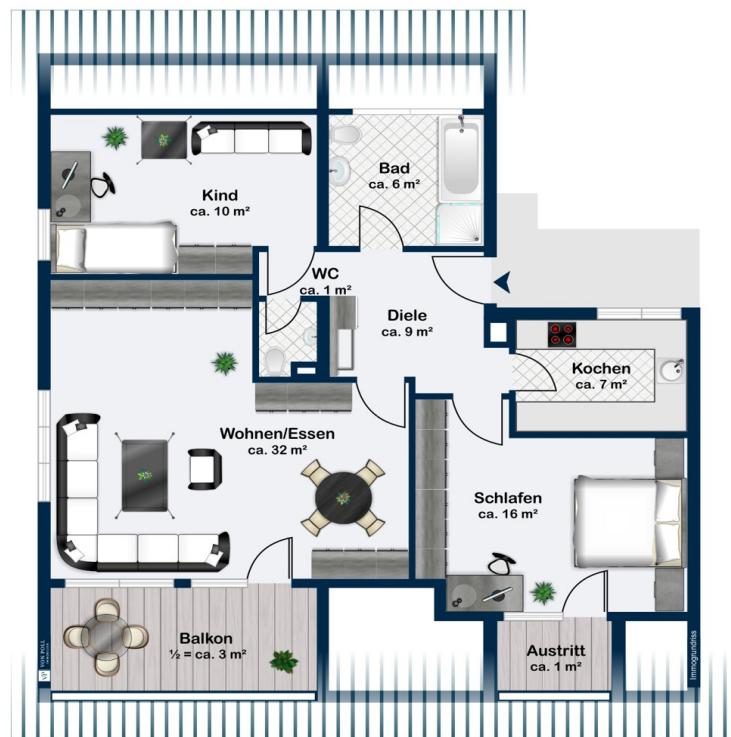
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

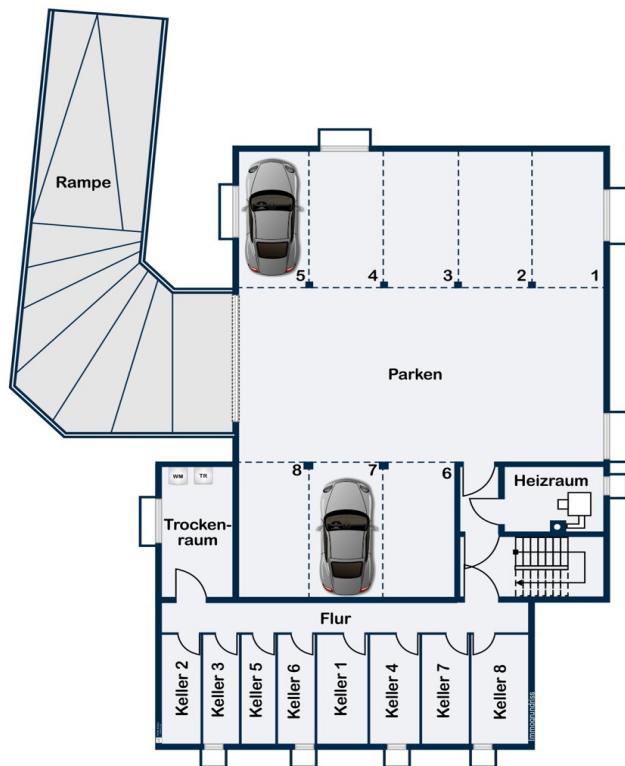
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Objektnummer: 25188094 - 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: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung wurde im Jahr 1989 erbaut und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie großzügige ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Objekt bietet insgesamt drei Zimmer, welche flexibel nutzbar sind und somit unterschiedliche Wohnbedürfnisse abdecken. Die perfekte Altersvorsorge zur Kapitalanlage. Die Kaltmiete beträgt seit 2022 660€.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die zentrale Diele auf, die alle Wohnbereiche praktisch miteinander verbindet. Das Herzstück der Wohnung bildet das einladende Wohnzimmer mit Zugang zur großzügigen Loggia in Süd-Ausrichtung. Dank der Lage im Dachgeschoss genießen Sie hier einen weiten Ausblick und lichtdurchflutete Räumlichkeiten. Die Loggia bietet ausreichend Platz für Sitzmöbel und lädt zum Verweilen im Freien ein.

Das angrenzende Schlafzimmer zeichnet sich durch einen zusätzlichen Zugang zur Loggia aus und garantiert entspannte, ruhige Stunden. Ein weiteres gut geschnittenes Zimmer eignet sich ideal als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer. Das helle Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die tägliche Pflege. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort – gerade bei Besuchern oder einer größeren Haushaltsgestaltung.

Ein weiterer Pluspunkt ist der praktische Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum für Vorräte, Sportgeräte und mehr bietet. Ebenso steht Ihnen ein eigener Stellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung, sodass die Parkplatzsuche der Vergangenheit angehört.

Die Ausstattung der Wohnung betont Funktionalität und Komfort: Gepflegte Bodenbeläge, eine zeitlos gehaltene Innenarchitektur und großzügige Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist aktuell vermietet, dies bietet insbesondere für Interessenten mit Investitionsinteresse interessante Perspektiven.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige und dennoch gut angebundene Lage aus. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen, Schulen und Freizeitangebote sind schnell erreichbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität im Alltag.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung im Dachgeschoss – eine



VON POLL  
IMMOBILIEN

Besichtigung lohnt sich! Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Ausstattung und Details

- Große Loggia mit Aussicht in Süd-Ausrichtung
- Schlafzimmer mit Loggia
- Seit 2013 vermietet, 660€ Kaltmiete
- Tageslichtbadezimmer
- Separates Gäste-WC
- Gästezimmer
- Tiefgaragenstellplatz + Keller

**Objektnummer: 25188094 - 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: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.3.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 141.84 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**Objektnummer: 25188094 - 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)