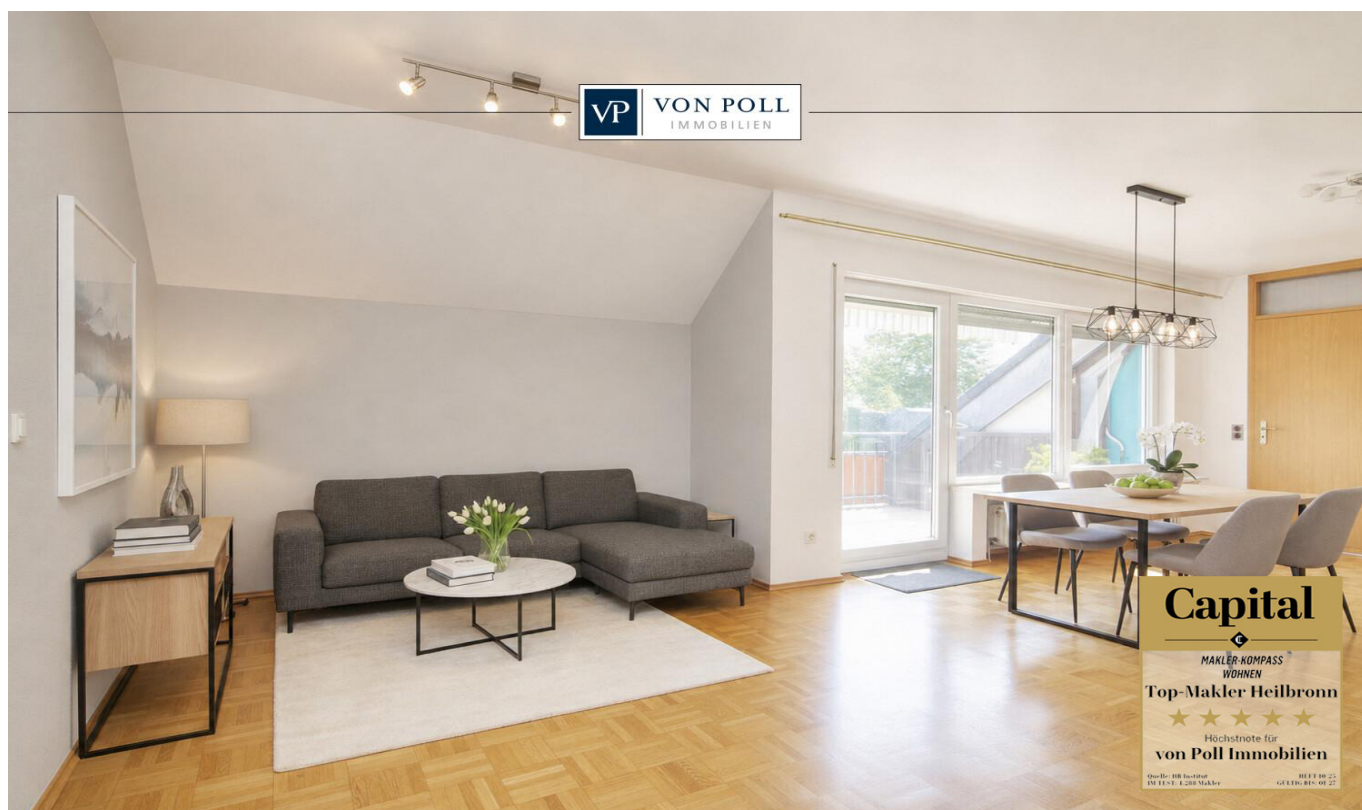


Bad Rappenau

Solide vermietet. Clever investiert.

Objektnummer: 26188084



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

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

Objektnummer: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

Auf einen Blick

Objektnummer	26188084
Wohnfläche	ca. 85 m²
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	150.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.03.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26188084 - 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: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

Ein erster Eindruck

Solide vermietet. Clever investiert.

Diese gepflegte und bereits vermietete 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit lediglich sechs Wohneinheiten. Das im Jahr 1978 erbaute Gebäude liegt in einer angenehmen Wohngegend von Bad Rappenau und bietet Kapitalanlegern eine attraktive Gelegenheit, in eine nachhaltig gepflegte Immobilie zu investieren.

Auf rund 85 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einem durchdachten Grundriss und hellen, freundlichen Räumen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine freundliche Diele mit hochwertigem Parkettboden. Hier finden Garderobe und Alltagsutensilien bequem ihren Platz und schaffen einen einladenden Empfangsbereich.

Von hier aus gelangen Sie in den großzügigen, rund 27 m² großen Wohn- und Essbereich, der mit seinem Parkettboden und den großen Fensterflächen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre schafft. Direkt angrenzend befindet sich die ca. 10 m² große Loggia in sonniger Südausrichtung. Sie erweitert den Wohnbereich auf angenehme Weise ins Freie und lädt mit ihrer Markise dazu ein, entspannte Stunden an der frischen Luft zu verbringen. Die funktionale Einbauküche ist vollständig ausgestattet und bietet kurze Wege im Alltag. Das Schlafzimmer überzeugt mit einer angenehmen Größe von rund 13 m², Parkettboden sowie einem praktischen Einbauschränk, der sich harmonisch in eine Nische einfügt. Ein weiteres Zimmer wird derzeit als Büro und Gästebereich genutzt und eignet sich ebenso ideal als Kinder-, Gäste- oder Ankleidezimmer.

Abgerundet wird das Raumangebot durch das modernisierte Tageslichtbad mit Dusche und Oberlicht, das für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt.

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert. So wurden 2014 die Fenster erneuert, 2015 die Elektrik sowie das Badezimmer modernisiert. 2019 erfolgte eine umfangreiche Dachsanierung inklusive Dämmung, neuer Dachfenster und einer neuen Markise. Die Ölzentralheizung stammt aus dem Jahr 2000, die Balkonumrandung wurde 2022 erneuert.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie eine Garage, die bereits im Kaufpreis enthalten sind.

Dank des bestehenden Mietverhältnisses, der gepflegten Ausstattung und der kontinuierlichen Modernisierungen bietet diese Wohnung ideale Voraussetzungen für

Kapitalanleger, die Wert auf eine solide und langfristige Investition in gefragter Wohnlage legen.

Objektnummer: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

Ausstattung und Details

- Offener Wohn-/Essbereich
- Loggia in Süd-Ausrichtung
- Modernes Badezimmer
- Einbauküche
- Garage
- Keller

Die Exposébilder wurden auf Wunsch des Mieters mit Hilfe von KI leer geräumt und neu möbliert.

Objektnummer: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

Alles zum Standort

Die Große Kreisstadt Bad Rappenau mit rund 22.700 Einwohnern liegt im Landkreis Heilbronn im nördlichen Baden-Württemberg und zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten der Region. Als staatlich anerkanntes Sole-Heilbad verbindet die Stadt eine hohe Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Weitläufige Parkanlagen, das Kurbgebiet, die RappSoDie-Solebäder sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten prägen das Stadtbild und machen Bad Rappenau zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Senioren gleichermaßen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene Autobahn A6 (Mannheim–Heilbronn–Nürnberg) sind die Wirtschaftsregionen Heilbronn, Mannheim und Heidelberg schnell erreichbar. Ergänzt wird dies durch den Bahnhof Bad Rappenau mit regelmäßigen Bahn- und Stadtbahnverbindungen in Richtung Heilbronn, Sinsheim und Heidelberg, wodurch auch Pendler von einer komfortablen Anbindung profitieren.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in Bad Rappenau in großer Auswahl vorhanden. Mehrere Supermärkte wie EDEKA, REWE, Lidl, ALDI, Kaufland, Netto sowie Bäckereien, Metzgereien, Apotheken, Drogerien, Banken und Ärzte gewährleisten eine komfortable Nahversorgung. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Gastronomie, Cafés sowie zahlreiche Dienstleistungsbetriebe.

Auch als Wirtschaftsstandort überzeugt die Region. Das benachbarte Bad Wimpfen beherbergt die Deutschlandzentrale von Lidl sowie weitere Unternehmen der Schwarz Gruppe. Zusammen mit den starken Wirtschaftsstandorten Heilbronn, Neckarsulm und Bad Friedrichshall bietet die Umgebung zahlreiche attraktive Arbeitgeber und macht Bad Rappenau zu einem gefragten Wohnort für Berufspendler.

Die Kombination aus hoher Wohn- und Freizeitqualität, guter medizinischer Versorgung, einem umfangreichen Bildungsangebot sowie der hervorragenden Anbindung an die wirtschaftsstarke Region Heilbronn-Franken macht Bad Rappenau zu einem äußerst attraktiven Lebensmittelpunkt. Die angebotene Wohnung profitiert von dieser ausgezeichneten Lage und verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Naherholung und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Objektnummer: 26188084 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com