

Bad Rappenau

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Loggia & Tiefgaragenstellplatz – attraktive Kapitalanlage

Property ID: 26188107



PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 82,55 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

At a glance

Property ID	26188107
Living Space	ca. 82,55 m ²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1989
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	229.000 EUR
Type	Attic
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	21.03.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	141.84 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

The property



Property ID: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

The property



Property ID: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

The property



Property ID: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

The property



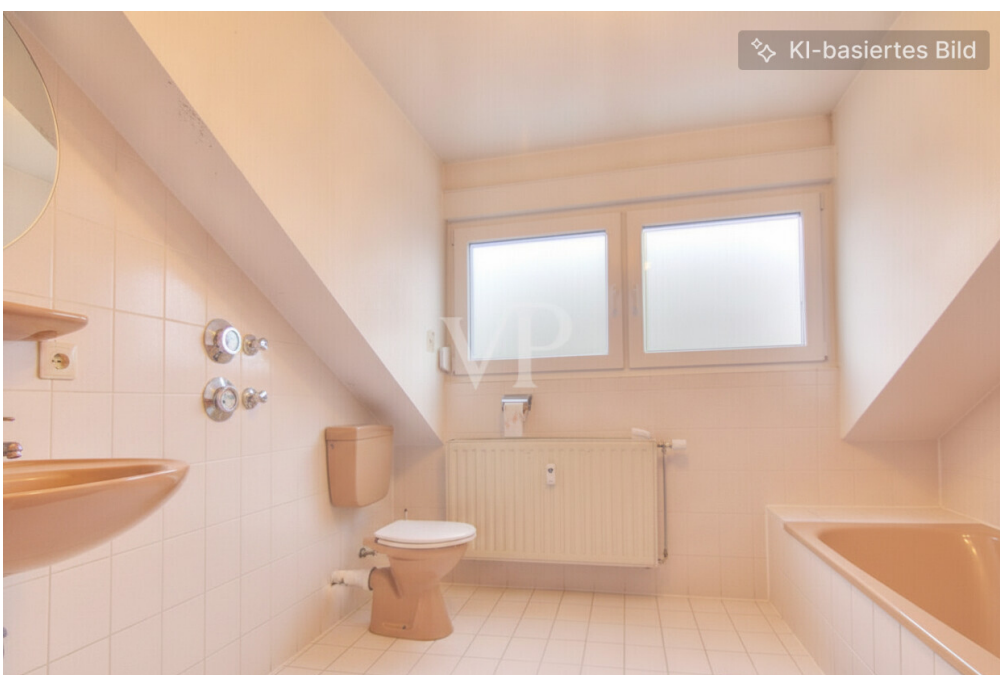
Property ID: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

The property



Property ID: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

The property



Property ID: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

The property



Property ID: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

The property



Property ID: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

The property



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®)

Property ID: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

The property



VON POLL
IMMOBILIEN



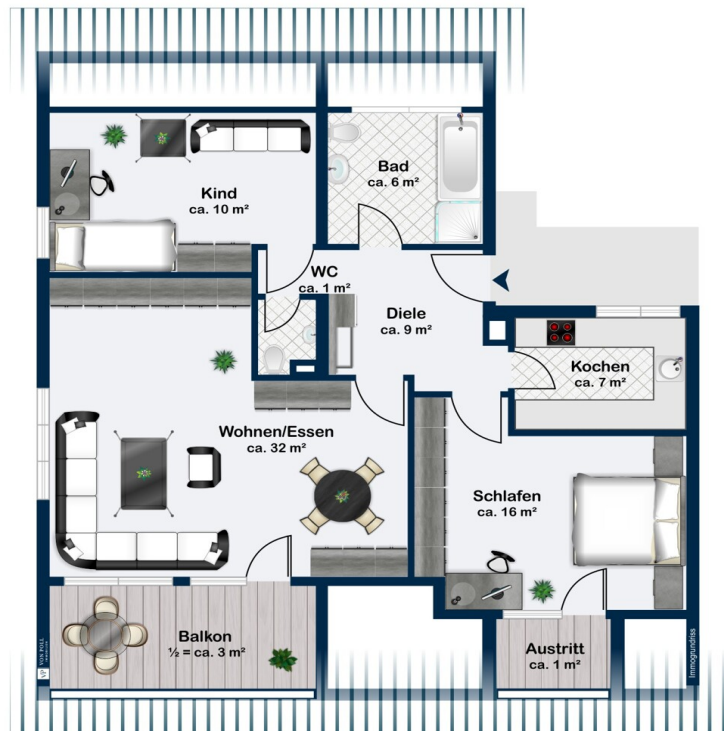
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

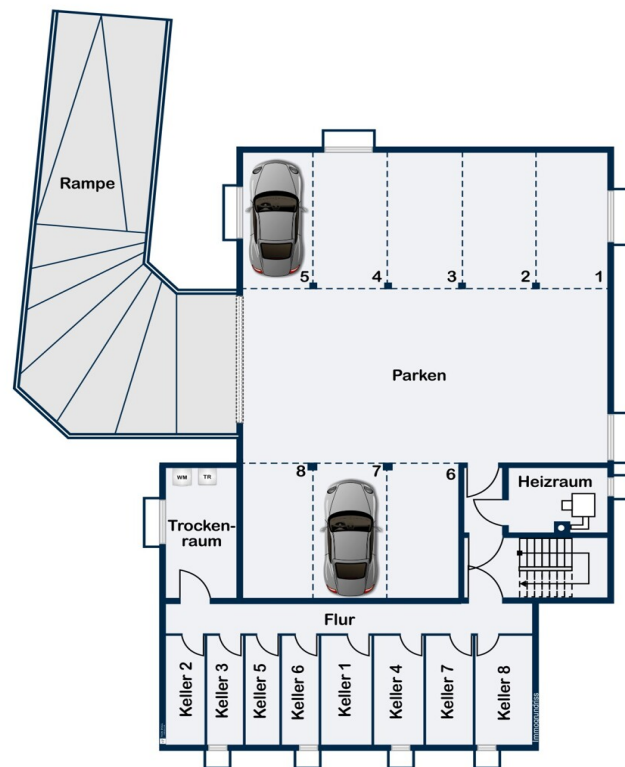
T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Property ID: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

A first impression

Diese gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 83 m² Wohnfläche eine angenehme Raumaufteilung und attraktive Voraussetzungen für eine langfristige Kapitalanlage. Die Wohnung ist langjährig vermietet.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele, von der aus sämtliche Wohn- und Schlafräume bequem erreichbar sind. Mittelpunkt der Wohnung ist das helle und geräumige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur großzügigen Loggia in Süd-Ausrichtung. Hier genießen Sie viel Tageslicht, einen schönen Ausblick und einen attraktiven Außenbereich, der ausreichend Platz für Sitzmöbel bietet und zum Entspannen einlädt.

Auch das große Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur Loggia und bietet damit einen besonderen Wohnkomfort. Ein weiteres gut geschnittenes Zimmer lässt sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Das helle Tageslichtbad ist mit einer Duschkabine, Badewanne, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein weiteres, separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Praktischen Stauraum bietet der zur Wohnung gehörende Kellerraum. Ein eigener Stellplatz in der Tiefgarage rundet das Angebot ab und stellt einen besonderen Vorteil im Alltag dar.

Die Wohnung überzeugt durch eine funktionale und zeitlose Ausstattung, gepflegte Bodenbeläge sowie großzügige Fensterflächen. Die Dachgeschosswohnung in Verbindung mit der Süd-Loggia schafft eine freundliche und helle Wohnatmosphäre.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und zugleich gut angebundener Lage von Bad Rappenau. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie verschiedene Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten sind gut erreichbar. Damit bietet die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktive Rahmenbedingungen.

Kapitalanlage mit bestehendem Mietverhältnis

Durch die bestehende Vermietung und die solide Wohnungsgröße eignet sich die Immobilie insbesondere für Kapitalanleger, die Wert auf eine langfristige Vermietbarkeit und eine etablierte Wohnlage legen. Die Kombination aus 3 Zimmern, ca. 85 m² Wohnfläche, Süd-Loggia, Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz macht die Wohnung zu einem interessanten Anlageobjekt.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Immobilie zur Verfügung und

vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Property ID: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Details of amenities

- Heller Wohn- und Essbereich
- Große Loggia mit Aussicht in Süd-Ausrichtung
- Schlafzimmer mit Loggia
- Seit 2013 vermietet, seit 2022 Kaltmiete bei 660€
- Tageslichtbadezimmer
- Weiteres, separates Gäste-WC
- Keller + Tiefgaragenstellplatz (im Angebotspreis inbegriffen)

Property ID: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

All about the location

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.

Info: Die Bilder wurden mit Hilfe von einem KI-Tool, auf Wunsch der Mieter ausgeräumt.

Property ID: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com