

Bad Rappenau

Attraktive Dachgeschosswohnung mit Süd-Balkon und Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 26188055



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 260.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 82,55 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26188055 - 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: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

At a glance

Property ID	26188055	Purchase Price	260.000 EUR
Living Space	ca. 82,55 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1989	Modernisation / Refurbishment	2023
Type of parking	1 x Underground car park	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

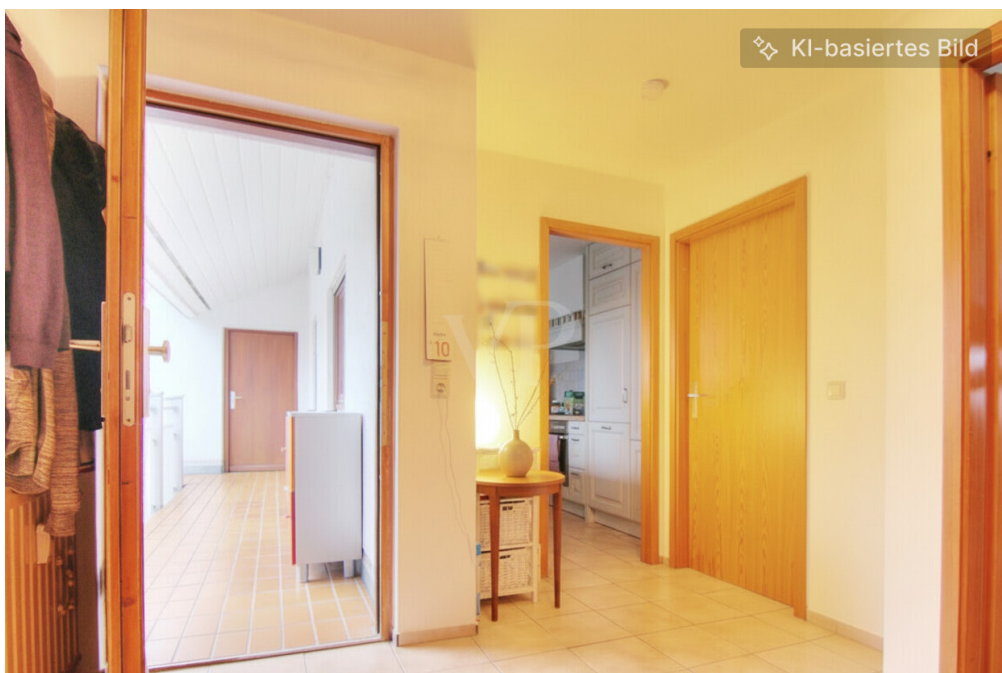
Energy Data

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/m ² a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1989

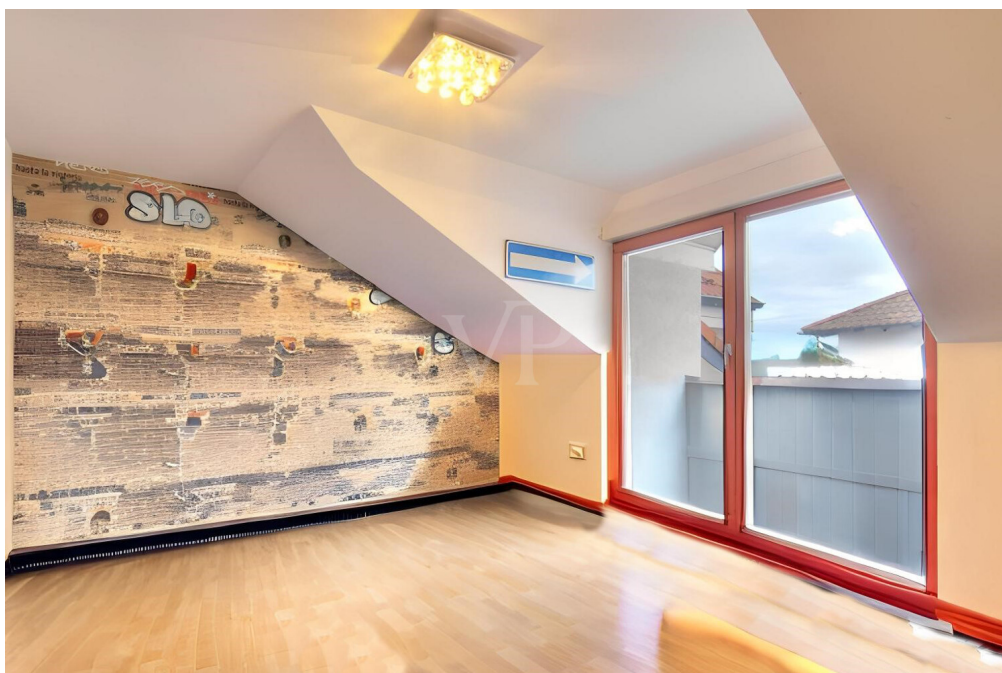
Property ID: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

The property



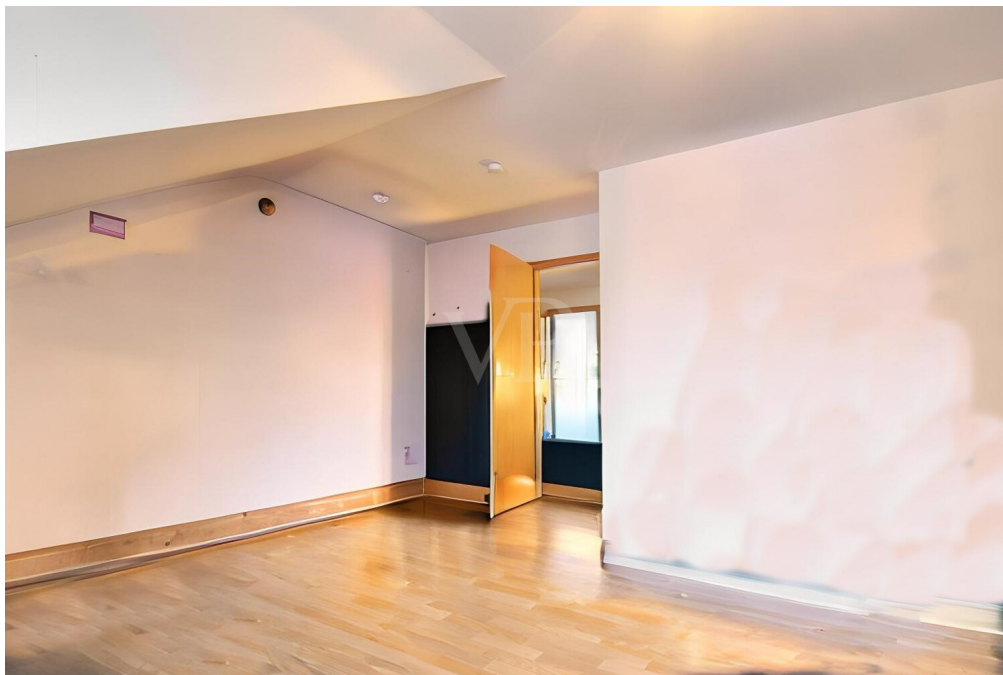
Property ID: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

The property



Property ID: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

The property



Property ID: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

The property



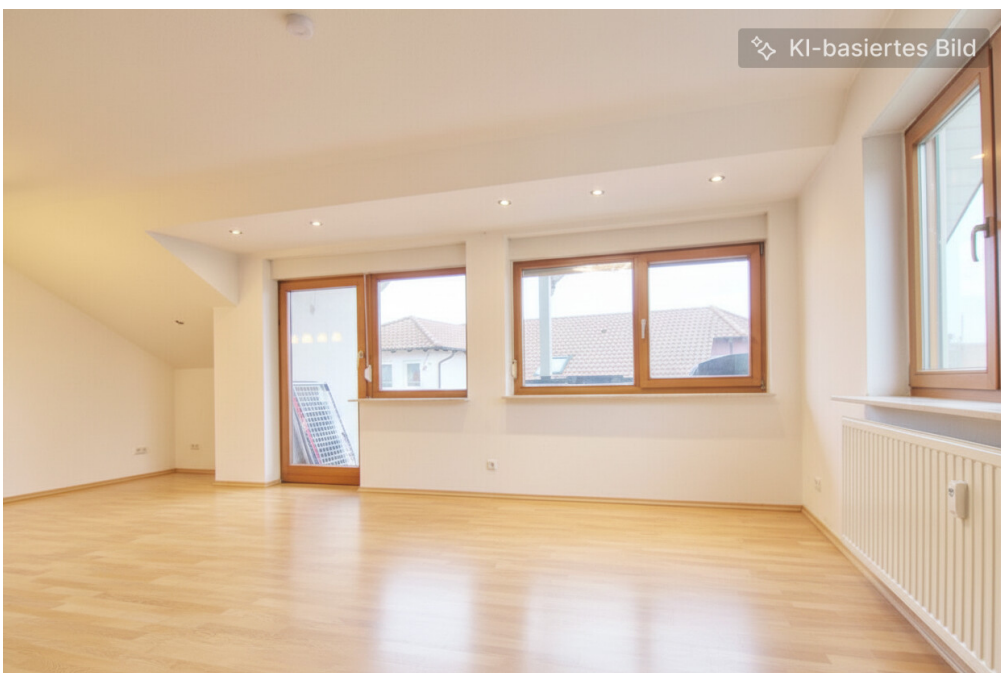
Property ID: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

The property



Property ID: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

The property



Property ID: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

The property



Property ID: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

The property



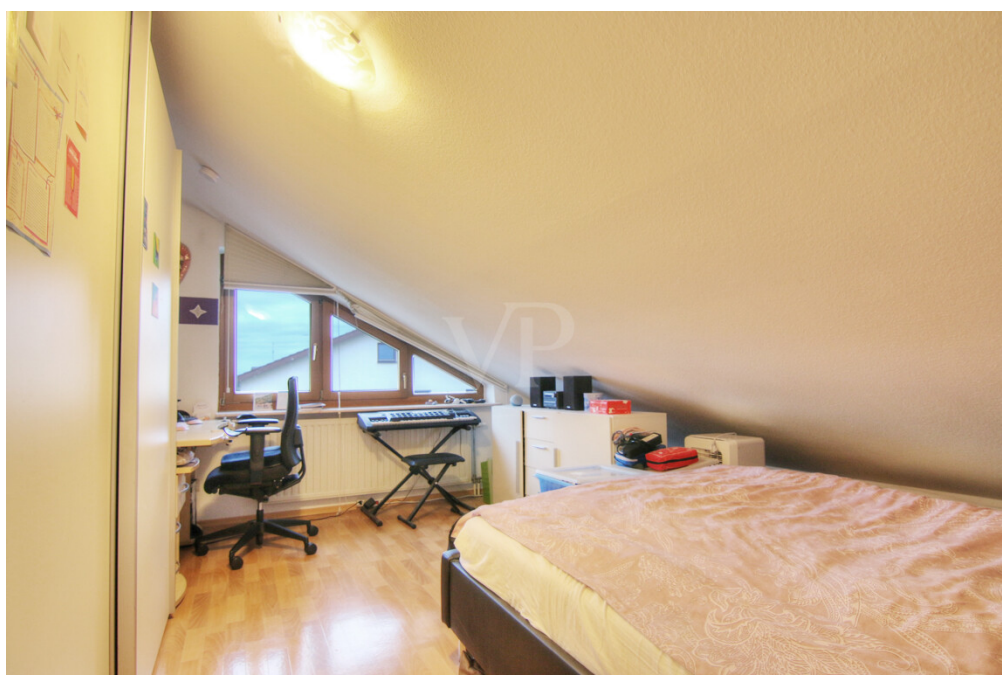
Property ID: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

The property



Property ID: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

The property



Property ID: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

The property



Property ID: 26188055 - 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: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

The property



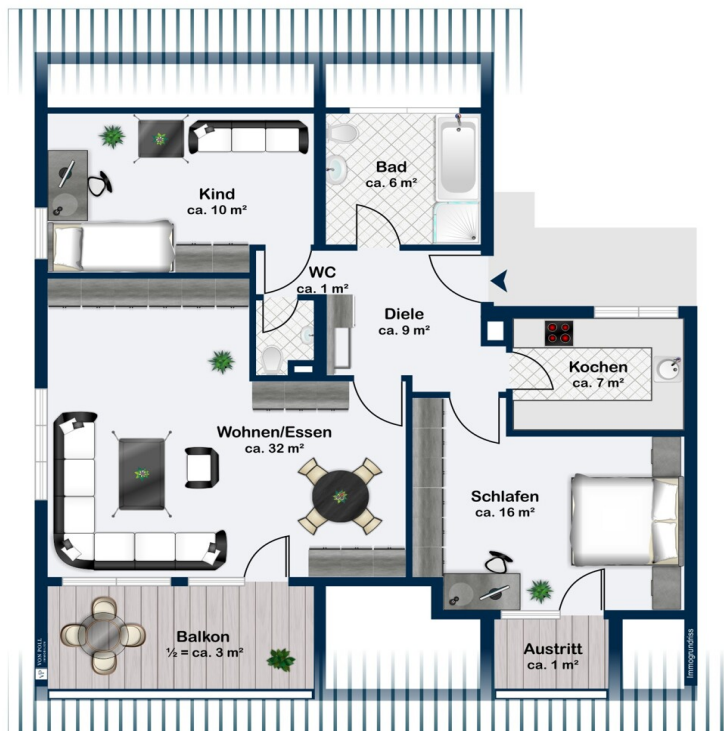
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

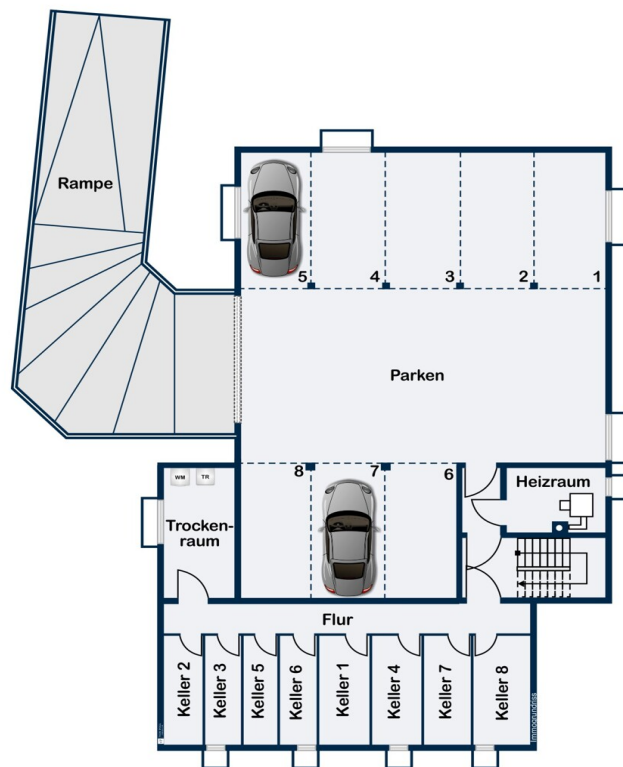
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Property ID: 26188055 - 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: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

A first impression

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1989 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine großzügige Wohnfläche von ca. 82 m². Die insgesamt drei Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich ideal zur Anpassung an unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Als Kapitalanlage stellt die Immobilie eine attraktive Altersvorsorge dar. Die Kaltmiete beträgt aktuell 660 € monatlich.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine zentrale Diele, die alle Räume optimal miteinander verbindet. Das Herzstück bildet das helle und einladende Wohnzimmer mit direktem Zugang zum großzügigen, südlich ausgerichteten Balkon. Durch die Lage im Dachgeschoss genießen Sie hier einen weiten Ausblick sowie lichtdurchflutete Wohnverhältnisse. Der balkon bietet ausreichend Platz für Sitzmöbel und lädt zum entspannten Verweilen im Freien ein.

Das angrenzende Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen Zugang zu einem kleinen Balkon und schafft so eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Ein weiteres gut geschnittenes Zimmer eignet sich hervorragend als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und bietet ausreichend Raum für den täglichen Komfort. Ergänzend steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung, was insbesondere bei Besuch oder größeren Haushalten von Vorteil ist.

Ein praktischer Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Zudem gehört ein eigener Stellplatz in der Tiefgarage zur Wohnung, sodass eine komfortable Parksituation gewährleistet ist.

Die Ausstattung der Wohnung überzeugt durch gepflegte Bodenbeläge, eine zeitlose Gestaltung sowie große Fensterflächen, die für eine freundliche und helle Wohnatmosphäre sorgen. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist aktuell vermietet – ein klarer Vorteil für Kapitalanleger.

Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Ruhe bei gleichzeitig guter Anbindung aus. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Freizeitangebote sind schnell erreichbar und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Dachgeschosswohnung – eine Besichtigung lohnt sich. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Termins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

Details of amenities

- Großer Balkon mit Aussicht in Süd-Ausrichtung
- Schlafzimmer mit zusätzlichem kleinen Balkon
- Seit 2013 vermietet, 660€ Kaltmiete
- Tageslichtbadezimmer
- Separates Gäste-WC
- Gästezimmer
- Tiefgaragenstellplatz + Keller

Property ID: 26188055 - 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.

Property ID: 26188055 - 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