

Bad Rappenau

# Kapitalanleger aufgepasst! Eigentumswohnung als langfristige Investition

Property ID: 26188080



www.von-poll.com

**PURCHASE PRICE: 255.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 82,55 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26188080 - 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: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## At a glance

Property ID	26188080	Purchase Price	255.000 EUR
Living Space	ca. 82,55 m <sup>2</sup>	Type	Attic
Rooms	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2023
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1989	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Underground car park	Equipment	Built-in kitchen, Balcony

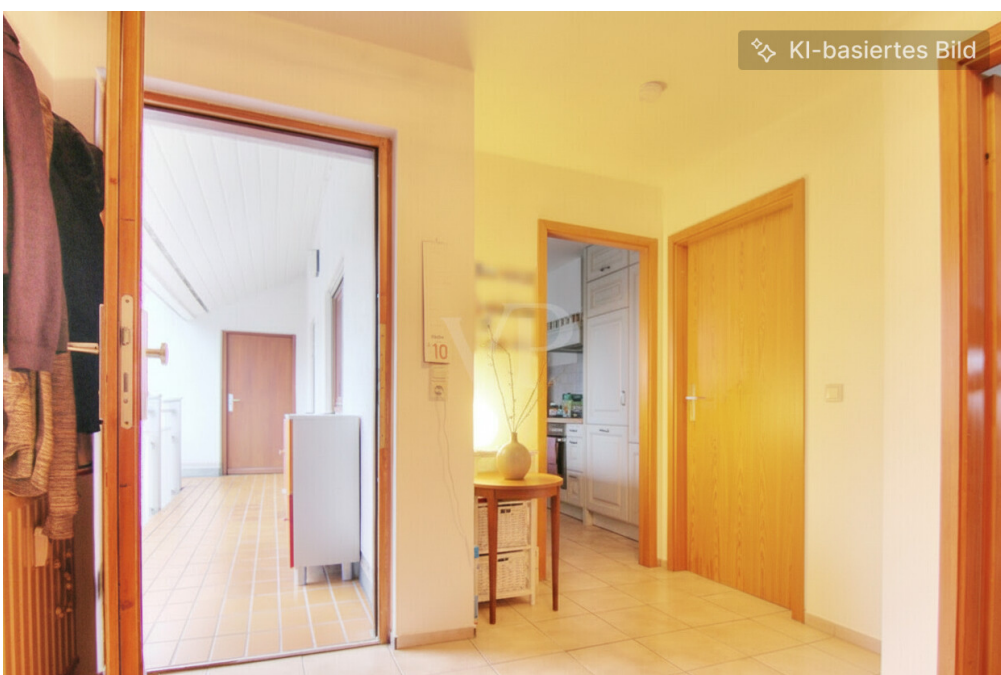
Property ID: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	141.84 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.03.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## The property



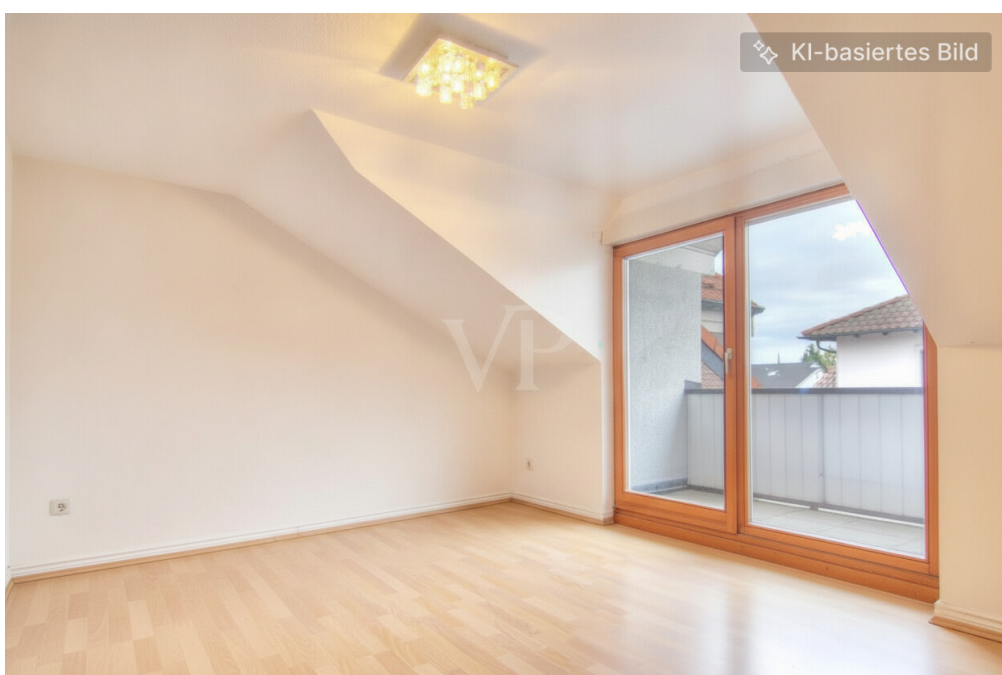
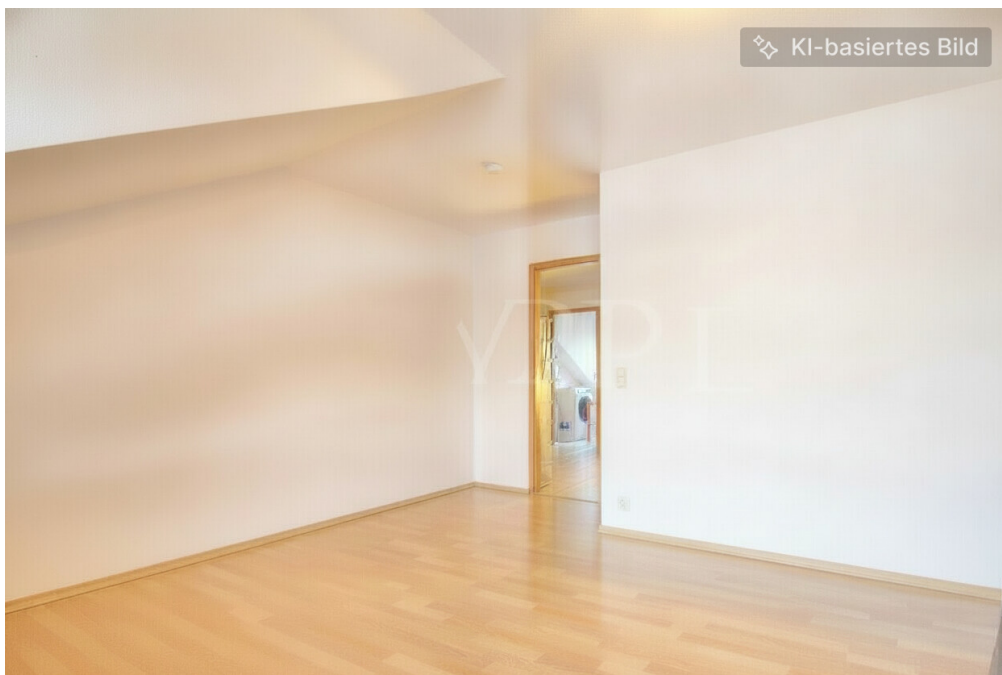
Property ID: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## The property



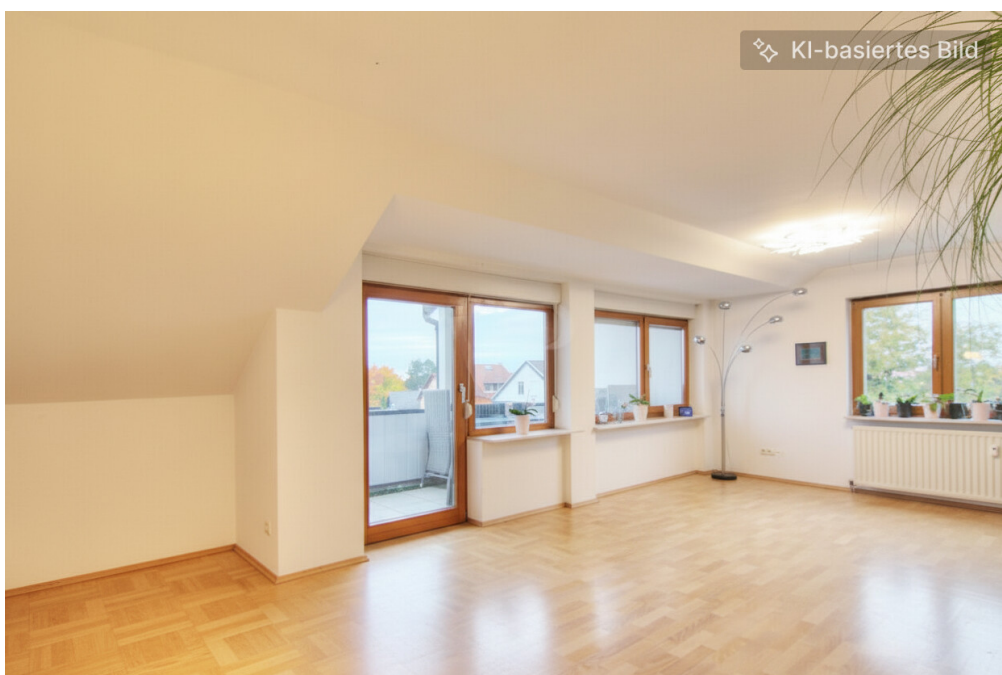
Property ID: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## The property



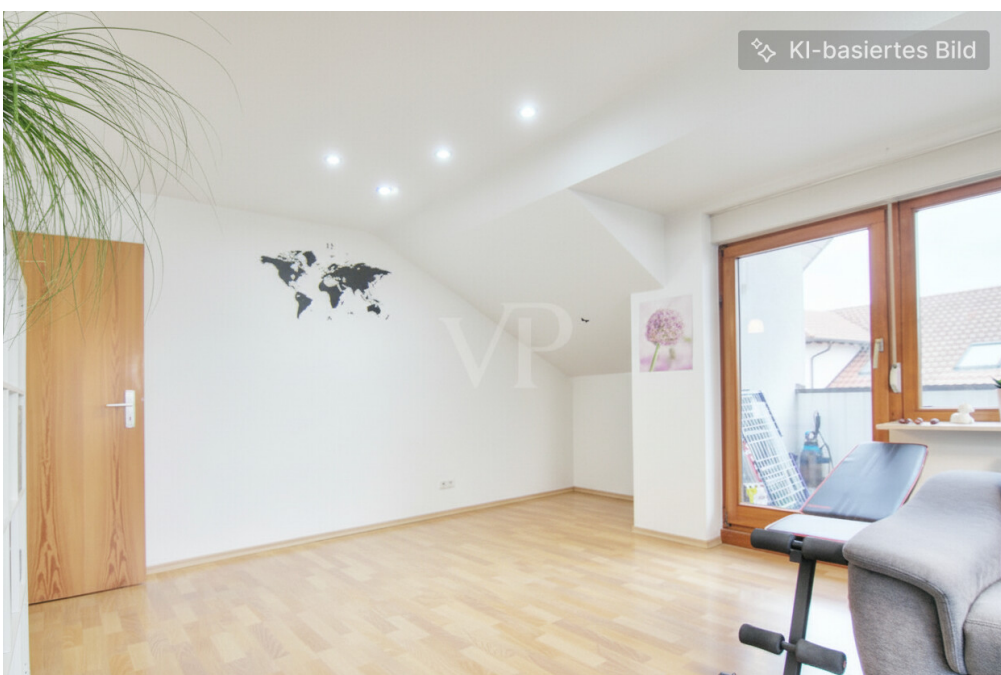
Property ID: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## The property



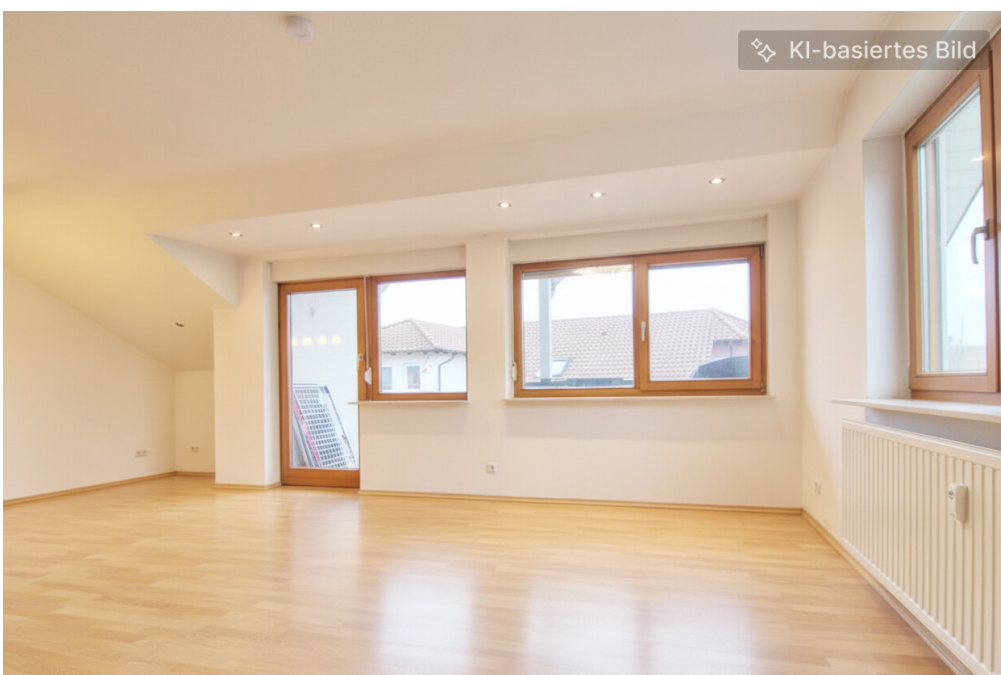
Property ID: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## The property



Property ID: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## The property



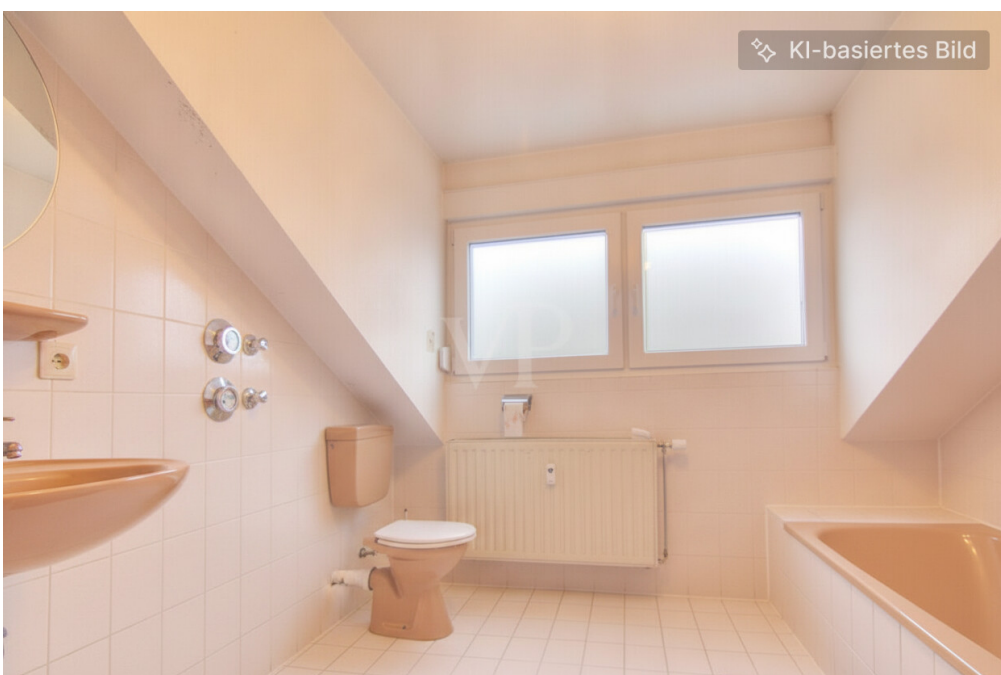
Property ID: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## The property



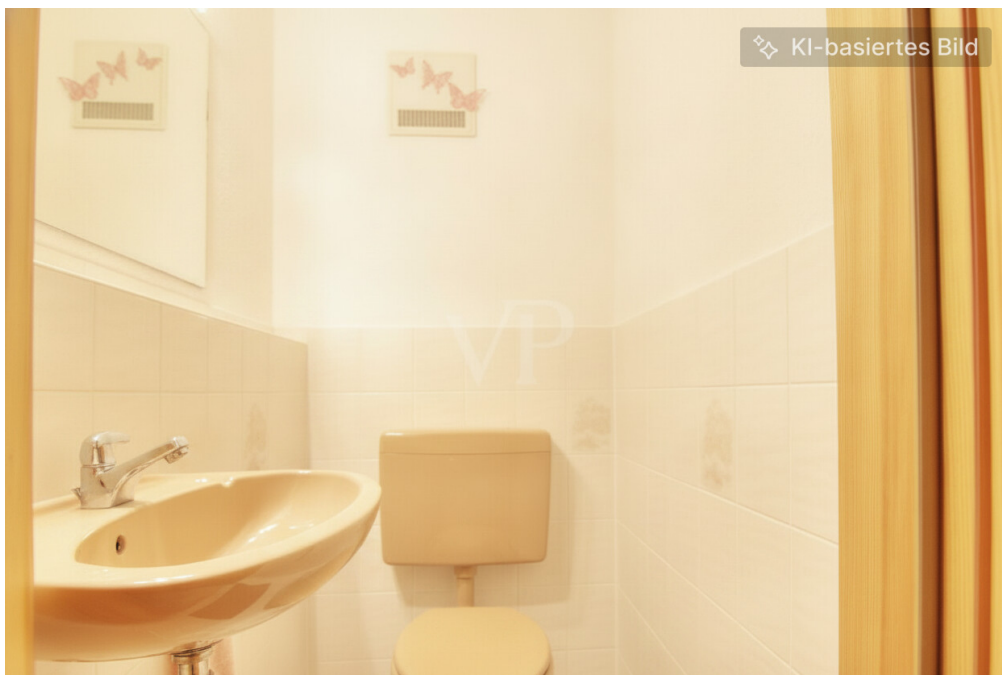
Property ID: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## The property



Property ID: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## The property



Property ID: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## The property



Property ID: 26188080 - 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: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## The property



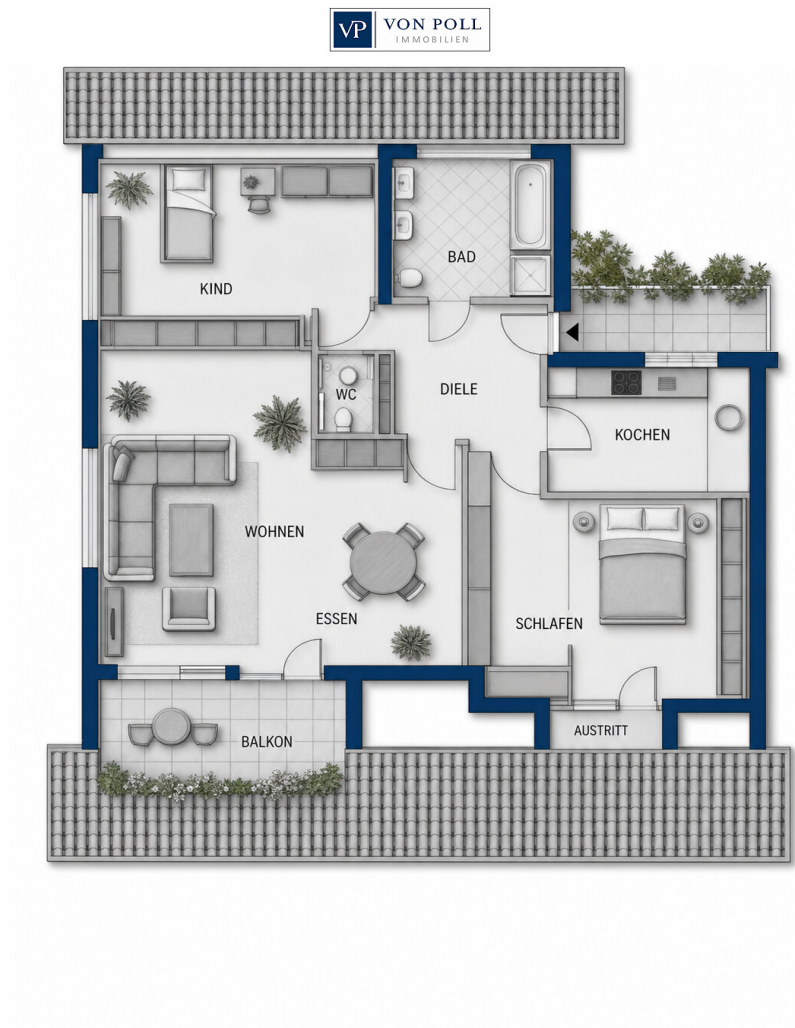
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Property ID: 26188080 - 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: 26188080 - 74906 Bad Rappenau**

## **A first impression**

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.**

**Property ID: 26188080 - 74906 Bad Rappenau**

## **Details of amenities**

- 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

**Property ID: 26188080 - 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: 26188080 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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