

Bad Rappenau

## Encantador ático de 3 habitaciones con balcón orientado al sur: inversión ideal para planificar la jubilación.

Número de propiedad: 25188094



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

PRECIO DE COMPRA: 275.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 85 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## De un vistazo

Número de propiedad	25188094
Superficie habitable	ca. 85 m²
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1989
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	275.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	21.03.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	141.84 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1989

Número de propiedad: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La propiedad



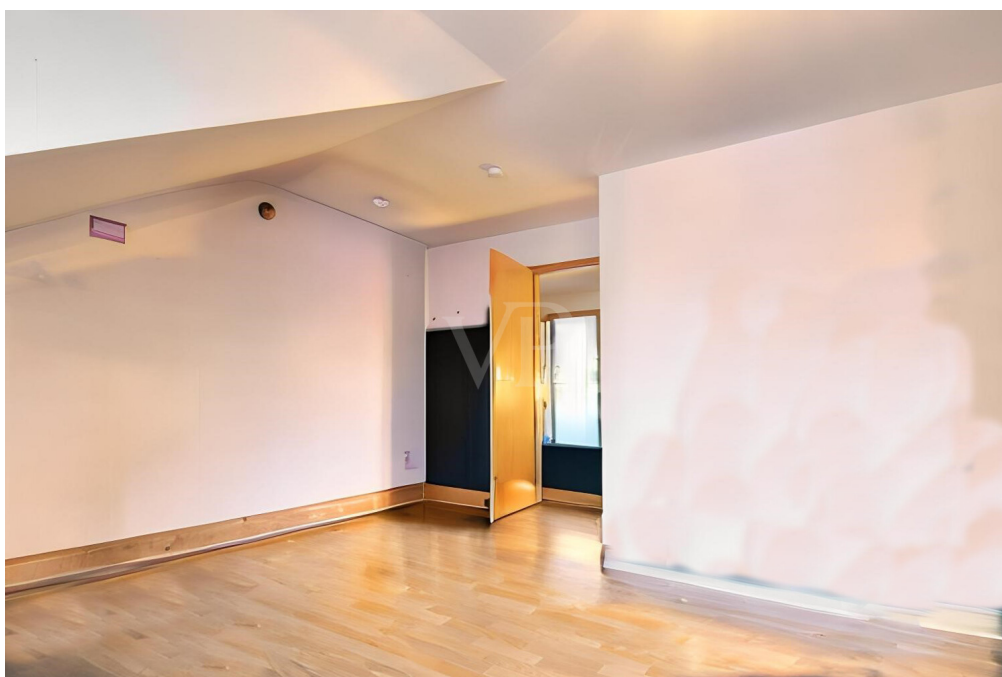
Número de propiedad: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La propiedad



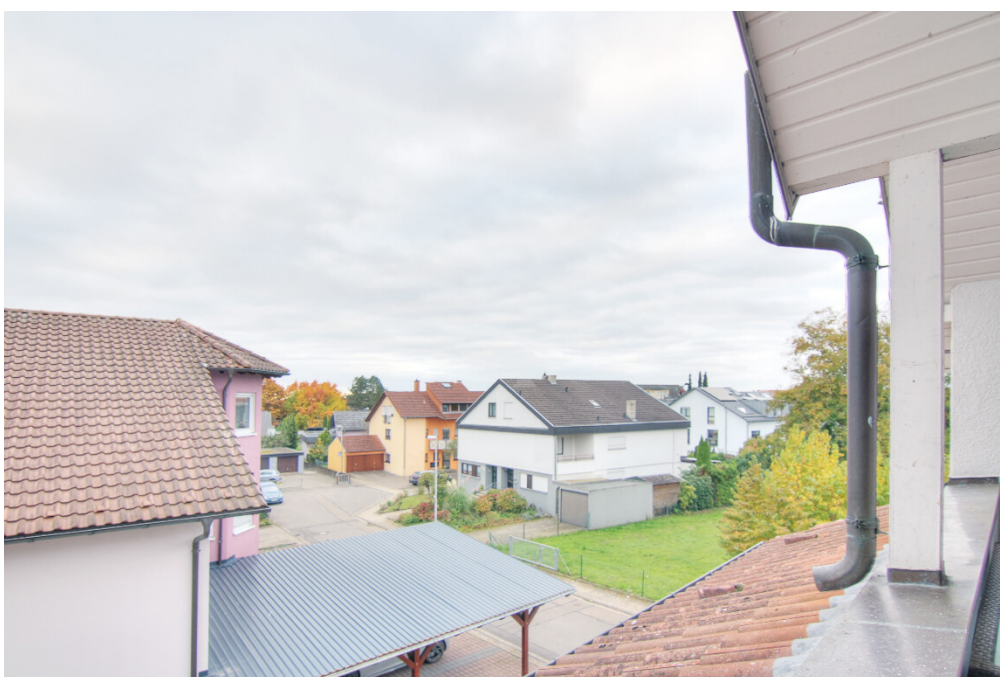
Número de propiedad: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La propiedad



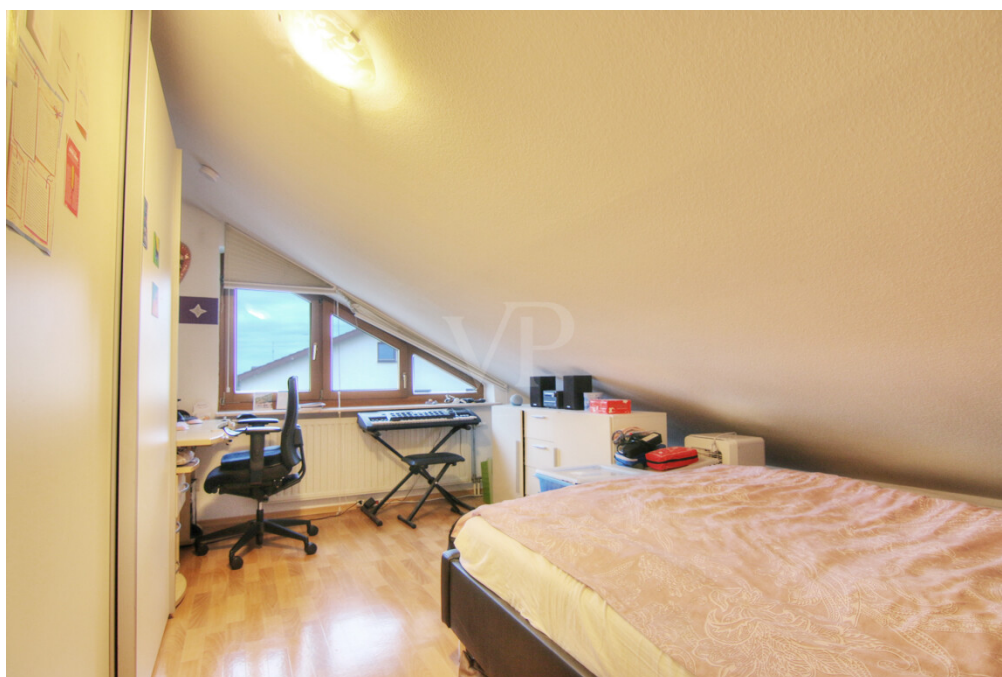
Número de propiedad: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La propiedad



**Número de propiedad: 25188094 - 74906 Bad Rappenau**

# La propiedad

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®)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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



**von Poll Immobilien**  
auch in der  
in der Lage  
zu sein

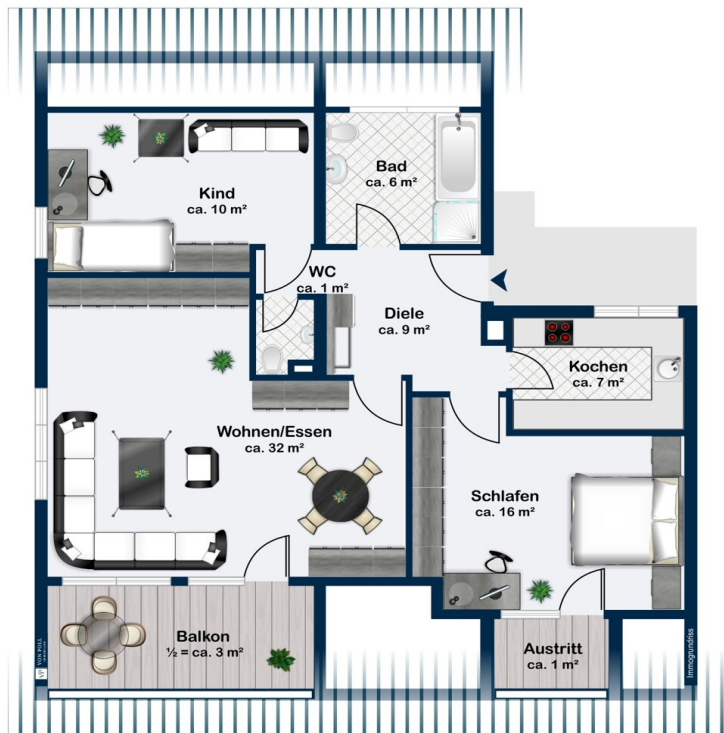
**Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

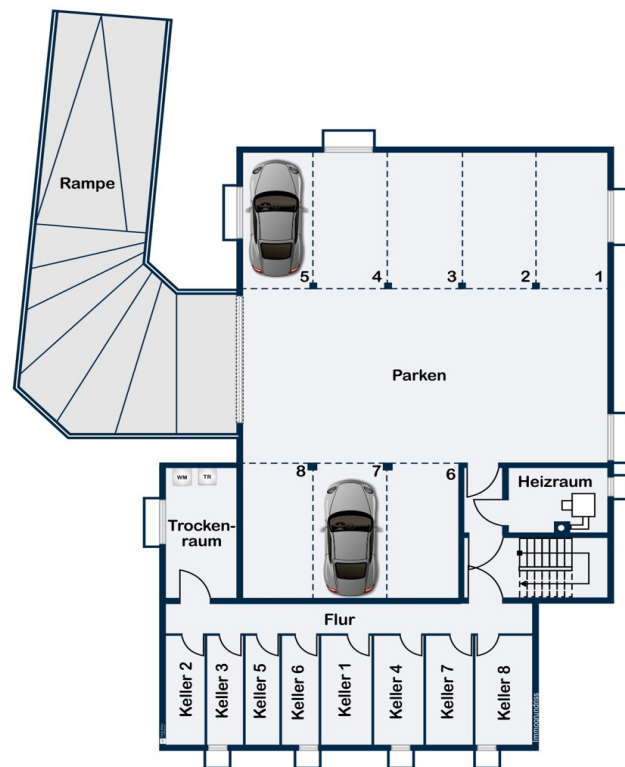
**T.: 07131 - 12 32 46 0**

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

Número de propiedad: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Una primera impresión

Este ático, construido en 1989 y muy bien cuidado, presume de una distribución cuidada y una generosa superficie habitable de aproximadamente 85 m². La propiedad ofrece tres habitaciones que se pueden usar con flexibilidad para satisfacer diversas necesidades. Es la inversión perfecta para planificar la jubilación. El alquiler mensual es de 660 € desde 2022. Al entrar, notará inmediatamente el pasillo central, que conecta cómodamente todas las zonas de estar. El corazón del apartamento es el acogedor salón con acceso a una espaciosa galería orientada al sur. Gracias a su ubicación en el ático, disfrutará de amplias vistas y estancias luminosas. La galería ofrece amplios asientos y es perfecta para relajarse al aire libre. El dormitorio contiguo también tiene acceso a la galería, lo que garantiza momentos de tranquilidad y relax. Otra habitación, de buen tamaño, es ideal como habitación de invitados, despacho o habitación infantil. El baño, luminoso y con luz natural, está equipado con bañera, lavabo y conexión para lavadora, lo que proporciona amplio espacio para el aseo diario. Un aseo de invitados independiente ofrece mayor comodidad, especialmente para visitas o familias numerosas. Otra ventaja es el práctico trastero en el sótano, que ofrece espacio adicional para suministros, equipo deportivo y más. También se incluye una plaza de aparcamiento privada en el garaje subterráneo, así que nunca más tendrá que preocuparse por encontrar sitio. Las características del apartamento priorizan la funcionalidad y la comodidad: suelos bien cuidados, un diseño interior atemporal y amplios ventanales que crean un ambiente acogedor. La propiedad se encuentra en excelentes condiciones y actualmente está alquilada, lo que ofrece unas perspectivas especialmente atractivas para quienes buscan invertir. El barrio se caracteriza por una ubicación tranquila y bien comunicada. Tiendas, transporte público, colegios y actividades de ocio están a poca distancia, lo que garantiza una alta calidad de vida. ¡Compruebe usted mismo lo que este atractivo ático le ofrece! ¡Le recomendamos encarecidamente visitarlo! Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una cita para visitarlo.

Número de propiedad: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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