

Bad Rappenau

# Kapitalanleger aufgepasst! Eigentumswohnung als langfristige Investition

*Número de propiedad: 26188080*



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

**PRECIO DE COMPRA: 255.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 82,55 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: 26188080 - 74906 Bad Rappenau**

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

Número de propiedad: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## De un vistazo

Número de propiedad	26188080
Superficie habitable	ca. 82,55 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1989
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	255.000 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

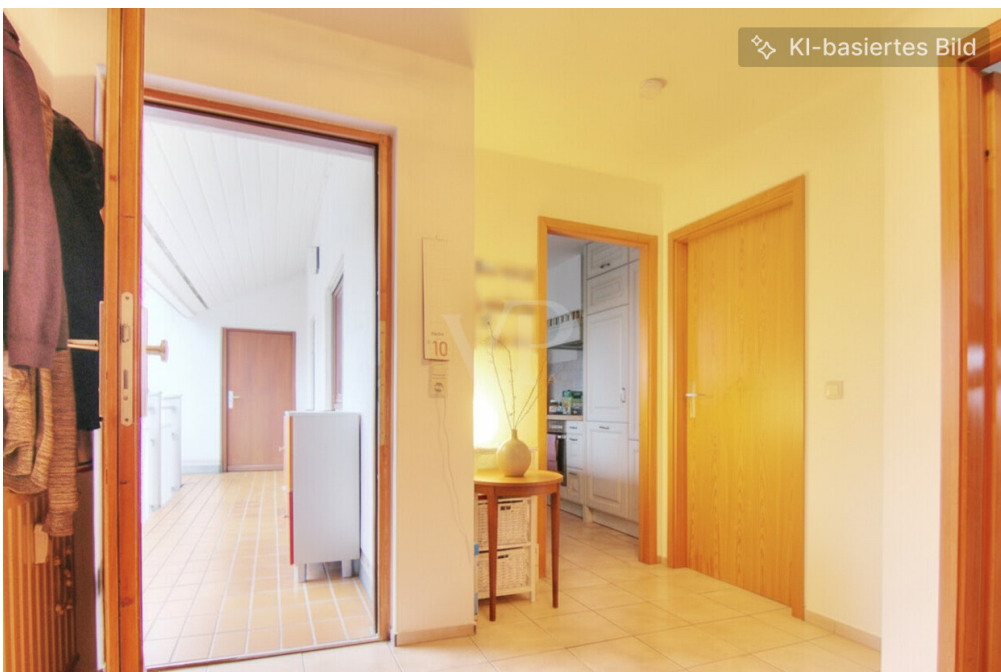
Número de propiedad: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	141.84 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	21.03.2028	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1989

Número de propiedad: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## La propiedad



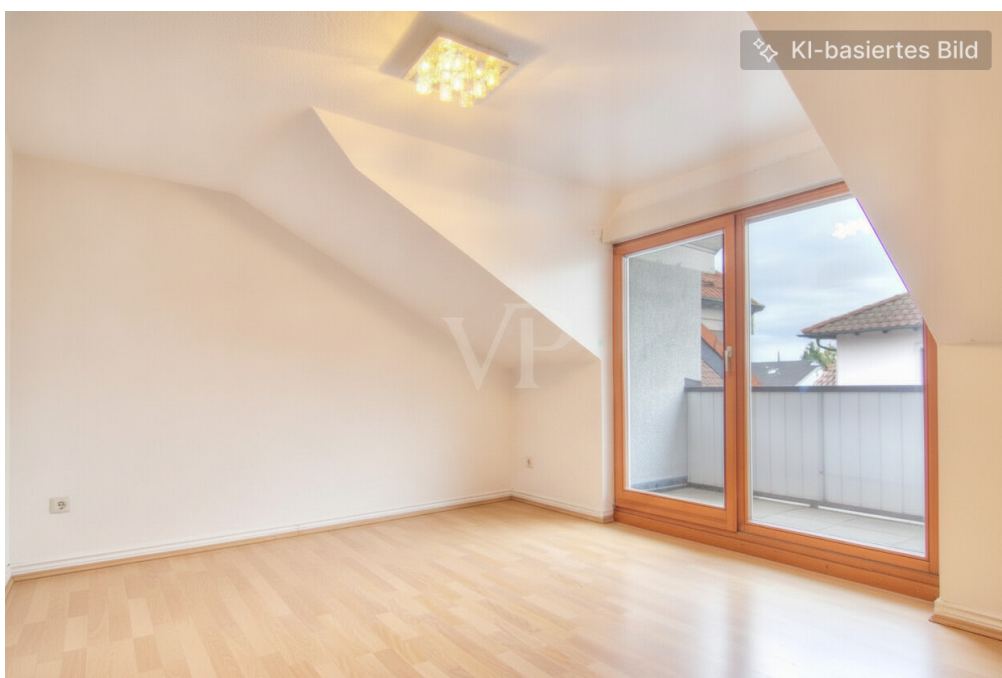
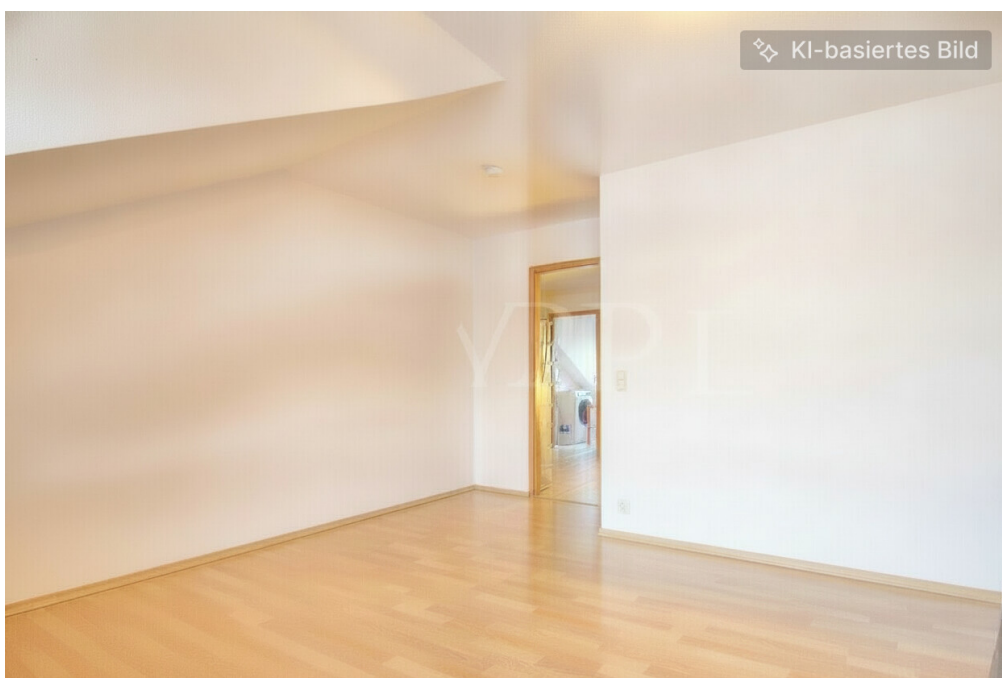
Número de propiedad: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## La propiedad



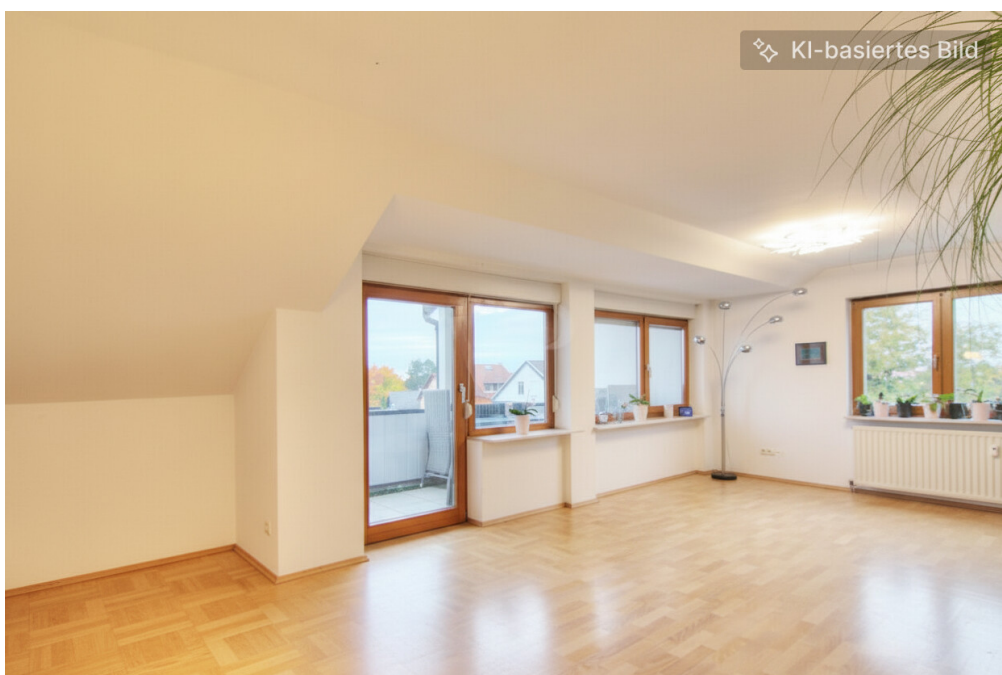
Número de propiedad: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## La propiedad



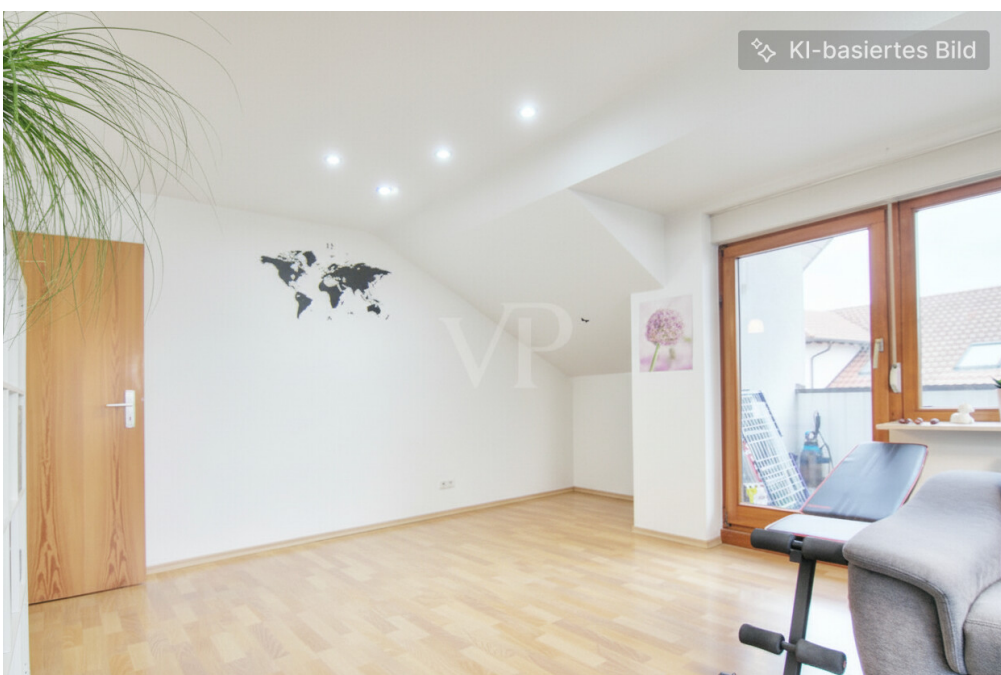
Número de propiedad: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## La propiedad



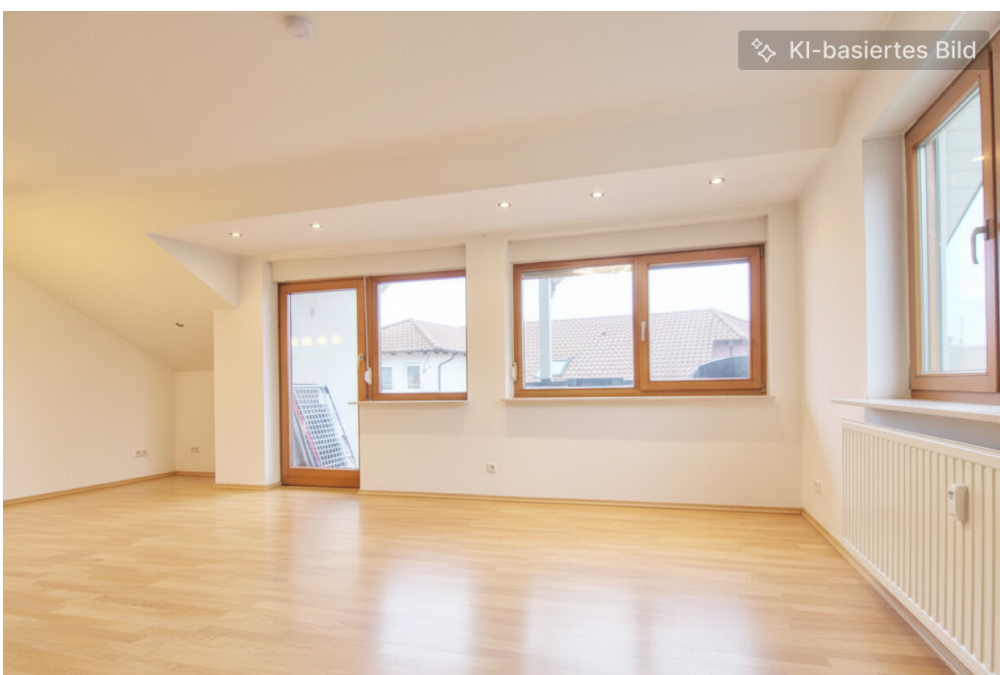
Número de propiedad: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## La propiedad



Número de propiedad: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## La propiedad



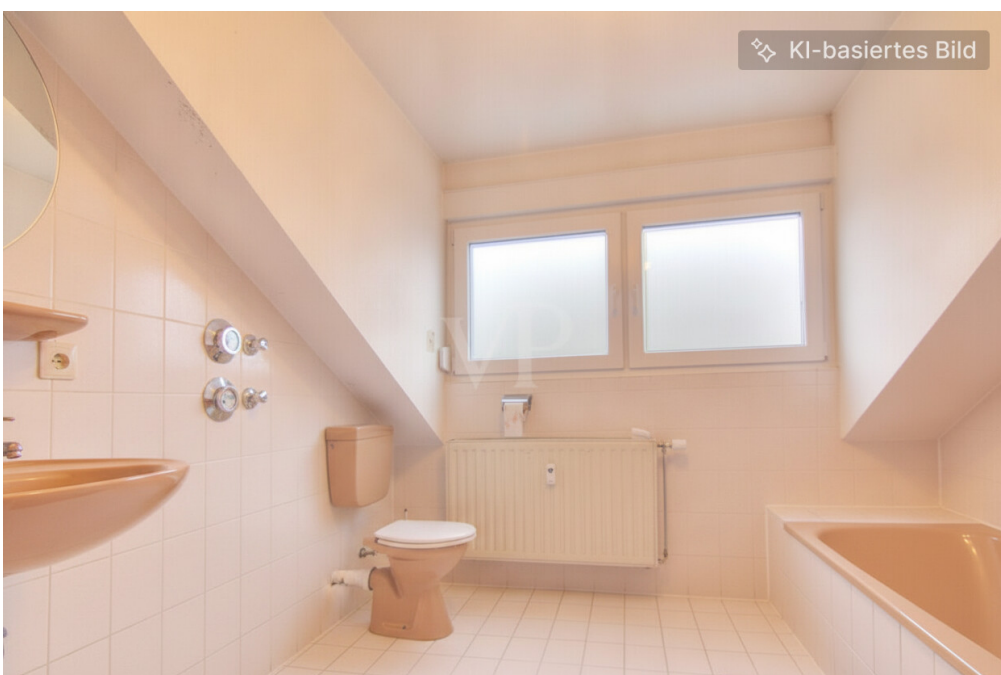
Número de propiedad: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## La propiedad



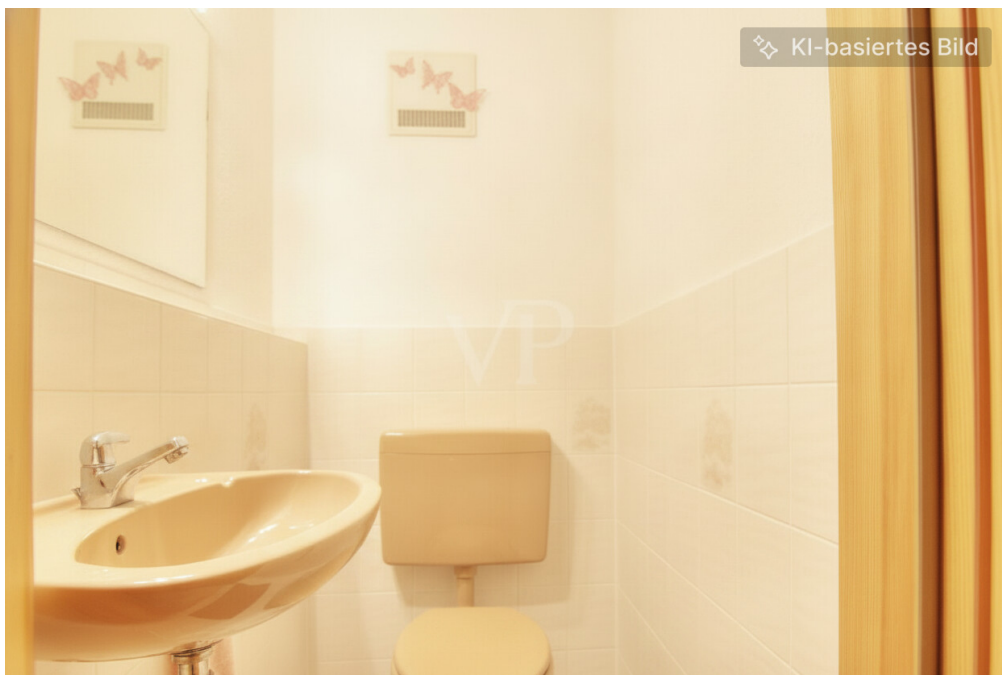
Número de propiedad: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## La propiedad



Número de propiedad: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## La propiedad



Número de propiedad: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## La propiedad



Número de propiedad: 26188080 - 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®)

Número de propiedad: 26188080 - 74906 Bad Rappenau

## La propiedad



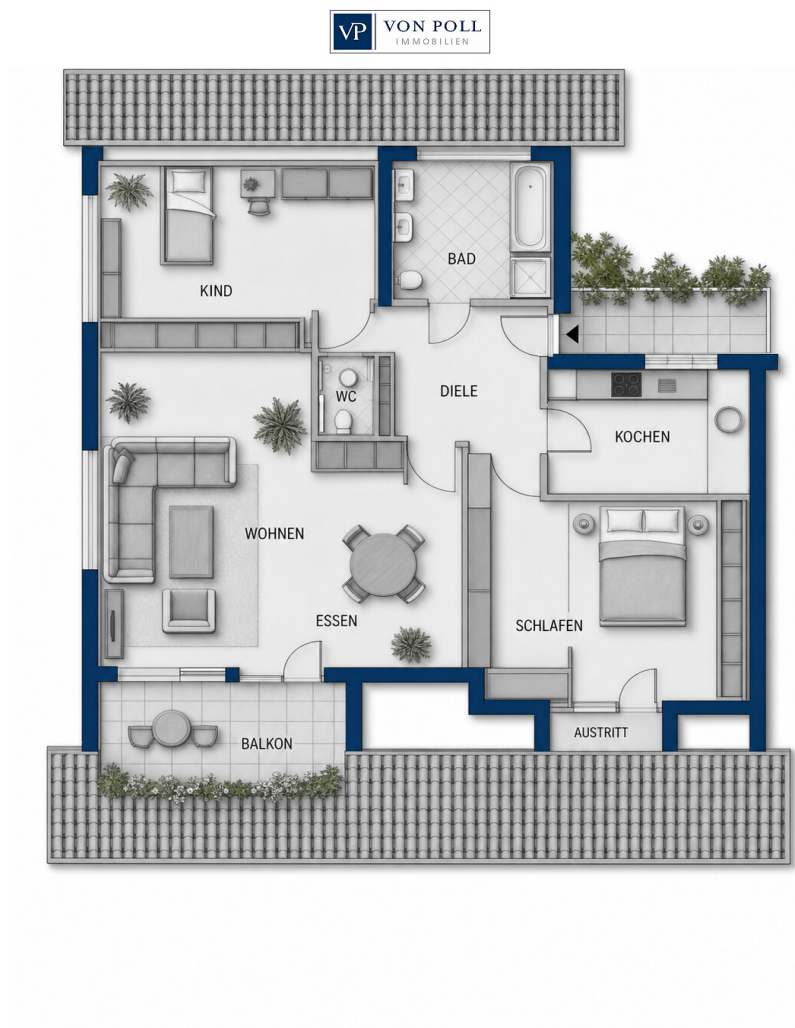
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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: 26188080 - 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: 26188080 - 74906 Bad Rappenau**

## Una primera impresión

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.**

**Número de propiedad: 26188080 - 74906 Bad Rappenau**

## **Detalles de los servicios**

- 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

**Número de propiedad: 26188080 - 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: 26188080 - 74906 Bad Rappenau**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase 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)**