

Bad Rappenau

## Charmant appartement-terrasse de 3 pièces avec balcon exposé sud – investissement idéal pour préparer sa retraite

CODE DU BIEN: 25188094



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

PRIX D'ACHAT: 275.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 82,55 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25188094 - 74906 Bad Rappenau**

## En un coup d'œil

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25188094                 |
| Surface habitable      | ca. 82,55 m <sup>2</sup> |
| Pièces                 | 3                        |
| Chambres à coucher     | 2                        |
| Salles de bains        | 1                        |
| Année de construction  | 1989                     |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain   |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 275.000 EUR   |
| Type                         | Attique   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2023  |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon  |

**CODE DU BIEN: 25188094 - 74906 Bad Rappenau**

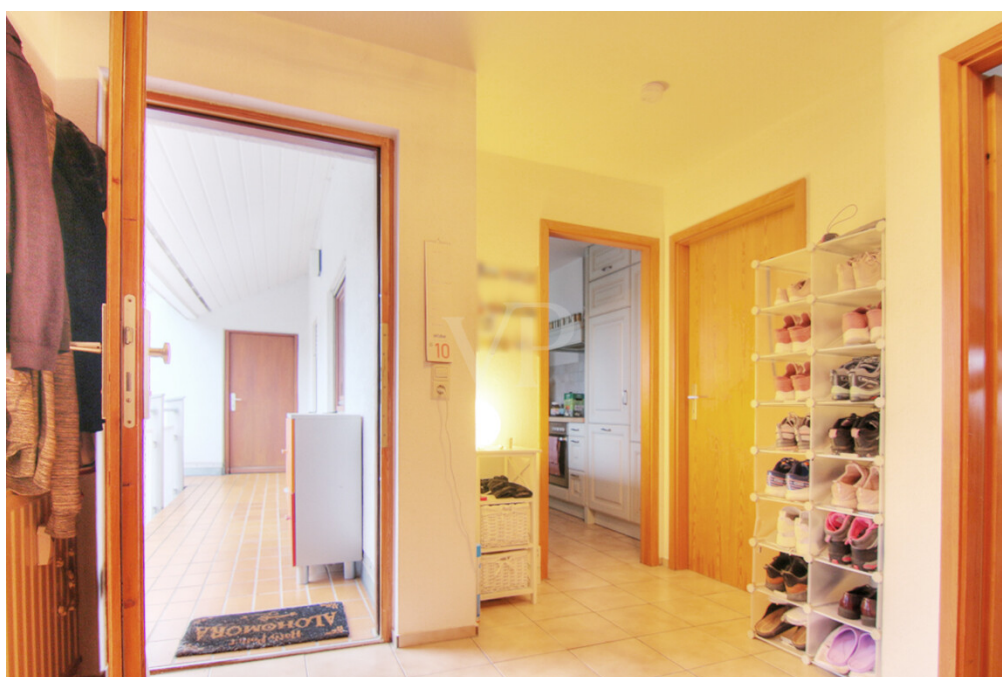
## Informations énergétiques

|  |                      |
|--|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage  | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 21.03.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|  |   |
|--|---|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 141.84 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | E   |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1989  |

CODE DU BIEN: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La propriété





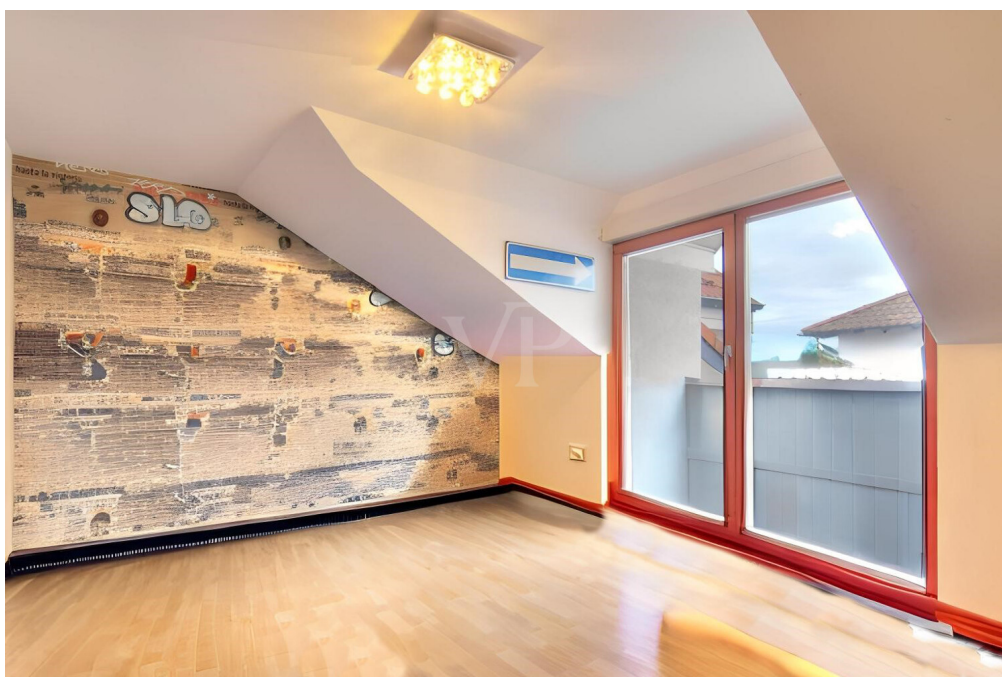
CODE DU BIEN: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

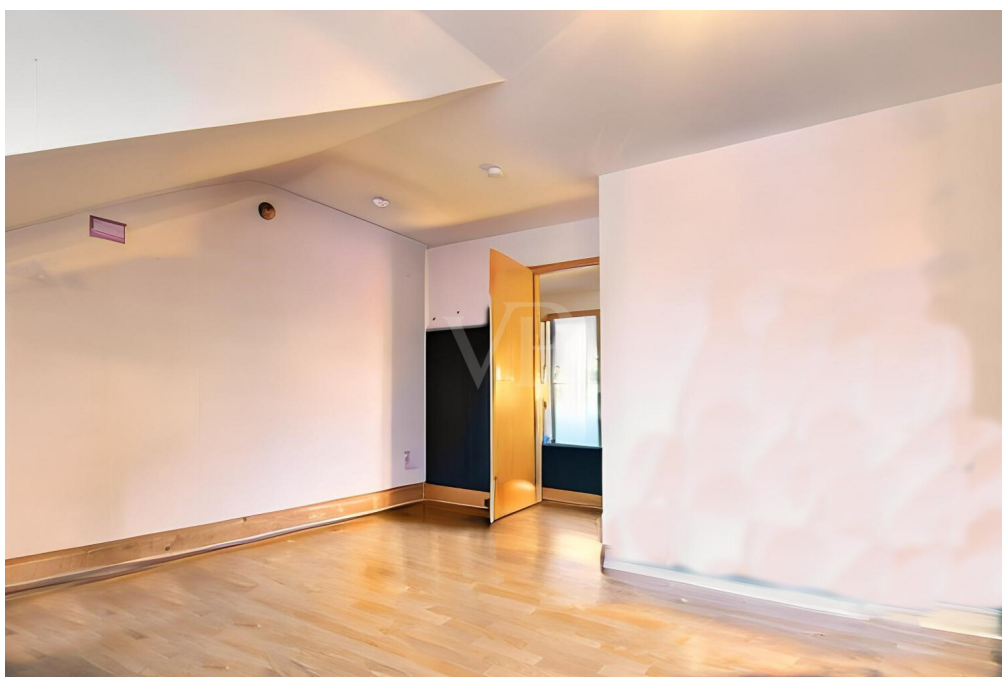
## La propriété





CODE DU BIEN: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La propriété





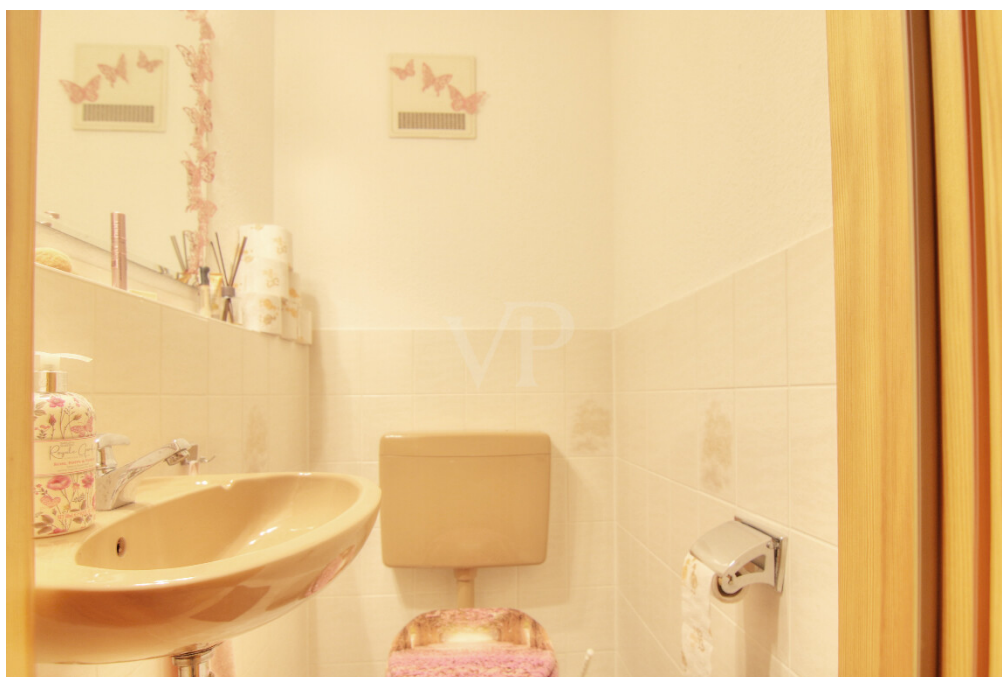
CODE DU BIEN: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN®

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

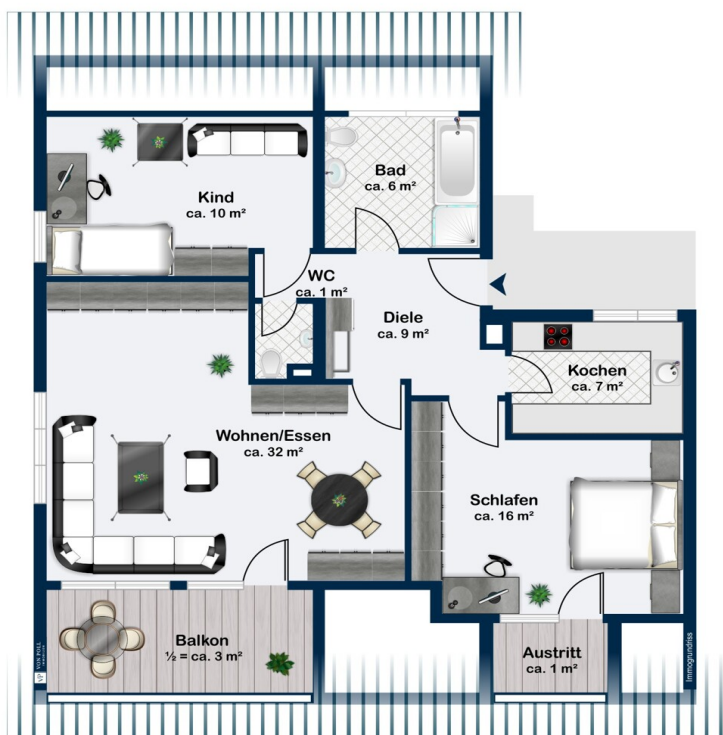
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

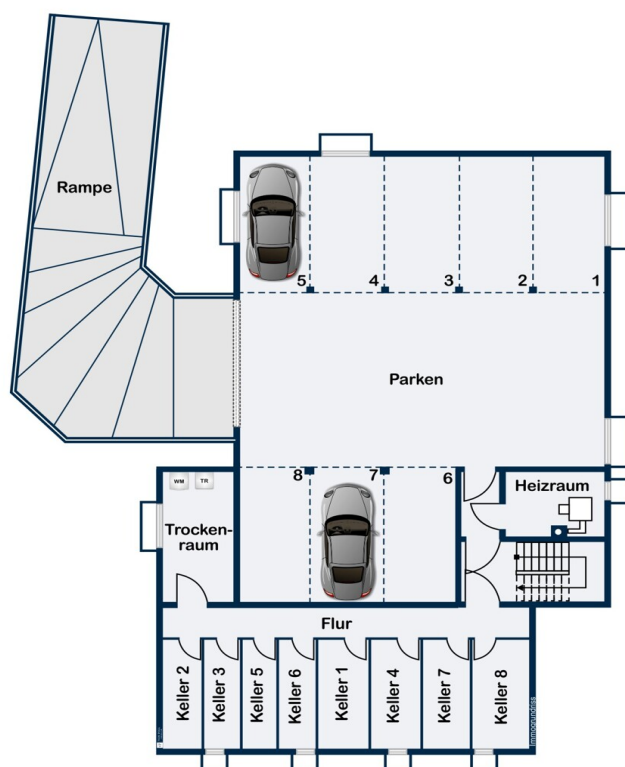
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

CODE DU BIEN: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25188094 - 74906 Bad Rappenau**

## Une première impression

Ce superbe appartement-terrasse, construit en 1989, bénéficie d'une disposition bien pensée et d'une surface habitable généreuse d'environ 85 m². Il comprend trois pièces, modulables pour s'adapter à différents besoins. C'est un investissement idéal pour préparer sa retraite. Le loyer mensuel est de 660 € depuis 2022. Dès l'entrée, vous remarquerez le hall central qui dessert toutes les pièces à vivre. Le cœur de l'appartement est un salon accueillant donnant sur une loggia spacieuse exposée plein sud. Grâce à sa situation en attique, vous profiterez d'une vue imprenable et de pièces baignées de lumière. La loggia offre un espace confortable pour se détendre en plein air. La chambre attenante donne également accès à la loggia, garantissant des moments de calme et de relaxation. Une autre pièce aux proportions harmonieuses peut servir de chambre d'amis, de bureau ou de chambre d'enfant. La salle de bains, lumineuse et baignée de lumière naturelle, est équipée d'une baignoire, d'un lavabo et d'un raccordement pour lave-linge, offrant un espace confortable pour se laver. Un WC séparé pour les invités offre un confort supplémentaire, notamment pour les visiteurs ou les familles nombreuses. Autre atout : un cellier pratique au sous-sol, offrant un espace de rangement additionnel pour les provisions, le matériel de sport et bien plus encore. Une place de parking privée au garage souterrain est également incluse, vous assurant de ne plus jamais avoir à vous soucier du stationnement. L'appartement met l'accent sur la fonctionnalité et le confort : un sol impeccable, une décoration intérieure intemporelle et de grandes fenêtres créent une atmosphère chaleureuse. Ce bien, en excellent état et actuellement loué, représente une opportunité particulièrement intéressante pour les investisseurs. Le quartier se caractérise par son calme et sa proximité avec les commerces, les transports en commun, les écoles et les loisirs, garantissant ainsi une excellente qualité de vie. Venez découvrir par vous-même tout le charme de ce superbe penthouse ! Une visite est fortement recommandée. Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25188094 - 74906 Bad Rappenau**

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25188094 - 74906 Bad Rappenau**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

**Tel.:** +49 7131 – 12 32 460

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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