

Bad Rappenau

Attraktive Dachgeschosswohnung mit Süd-Balkon und Tiefgaragenstellplatz

CODE DU BIEN: 26188055



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 260.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 82,55 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26188055 - 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](#)
- [Contact](#)

CODE DU BIEN: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26188055	Prix d'achat	260.000 EUR
Surface habitable	ca. 82,55 m ²	Type	Attique
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2023
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1989	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Parking souterrain	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

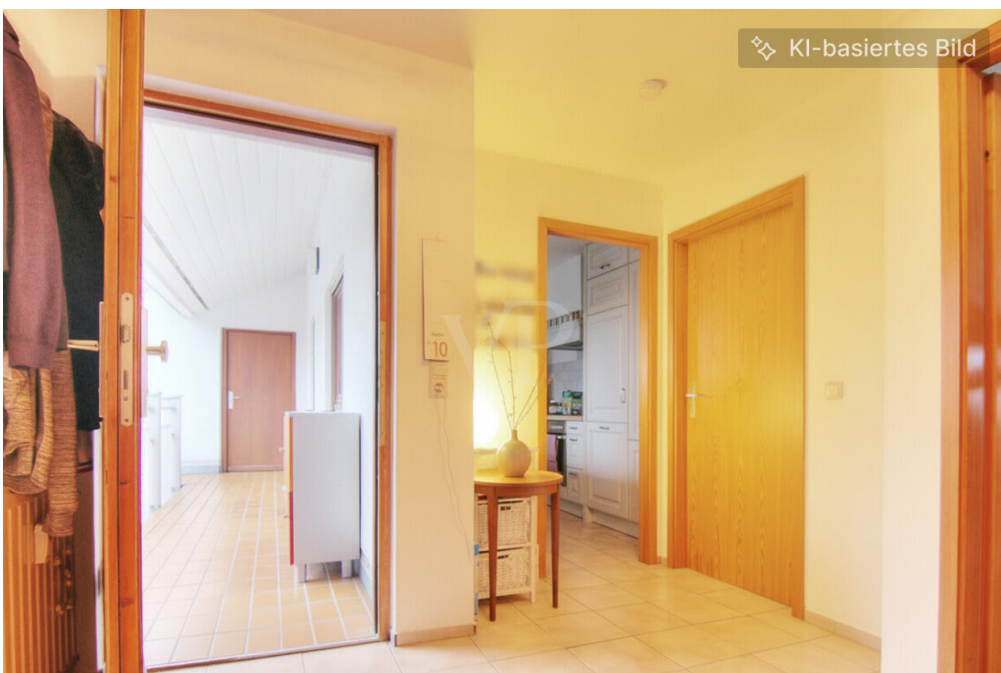
CODE DU BIEN: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	141.84 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.03.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1989

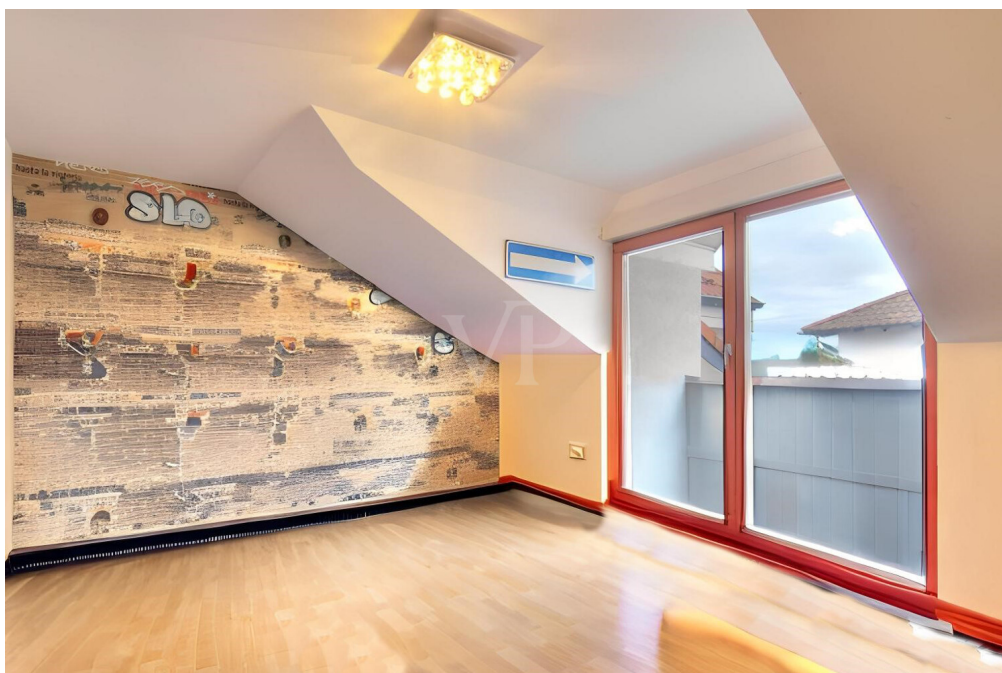
CODE DU BIEN: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

La propriété



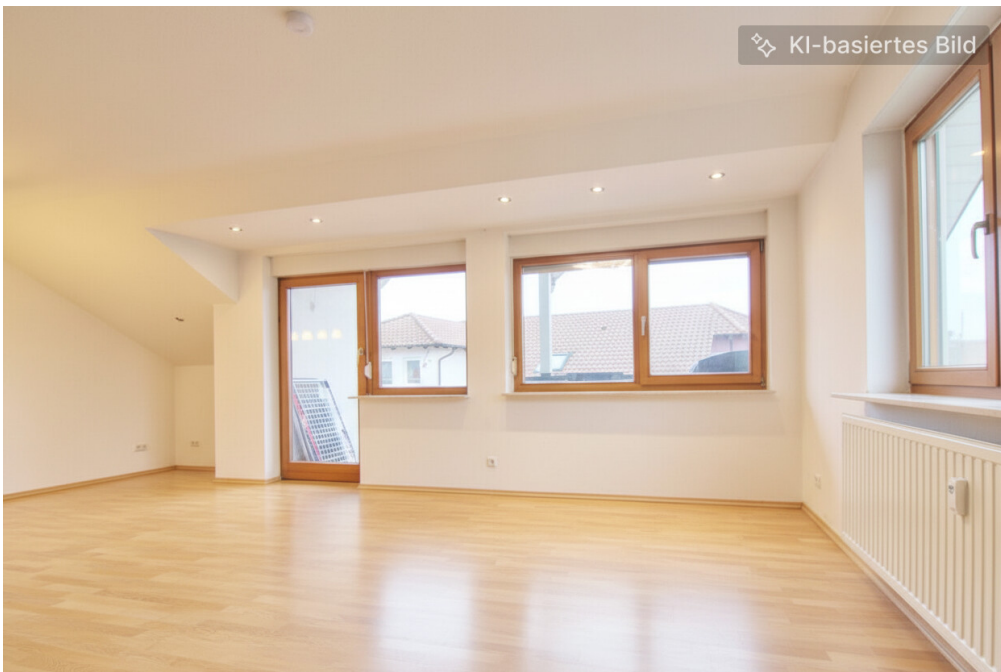
CODE DU BIEN: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

La propriété



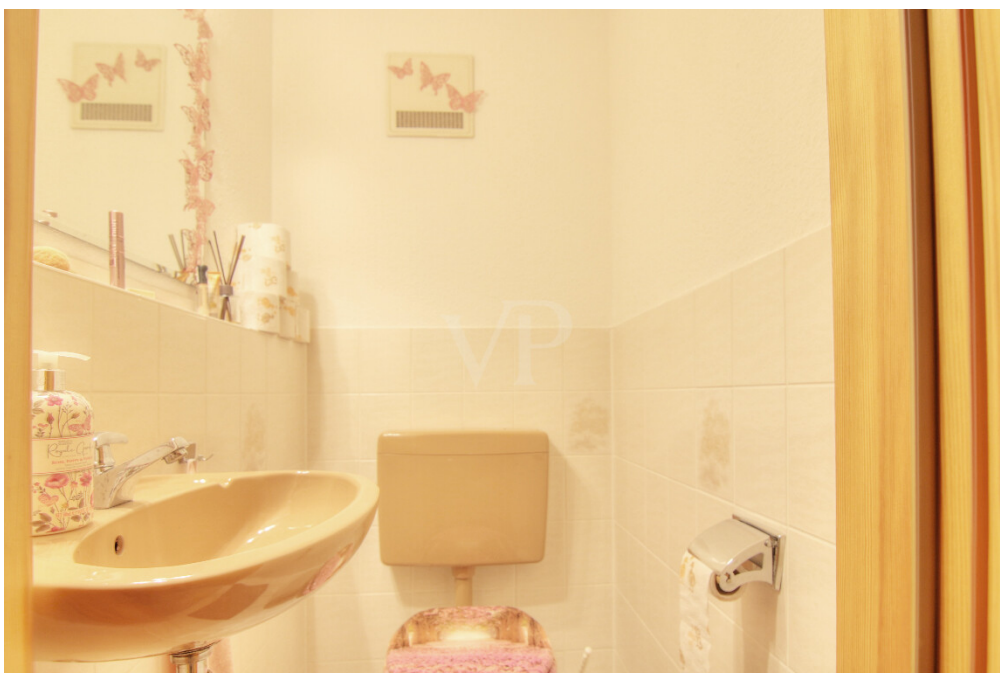
CODE DU BIEN: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

La propriété



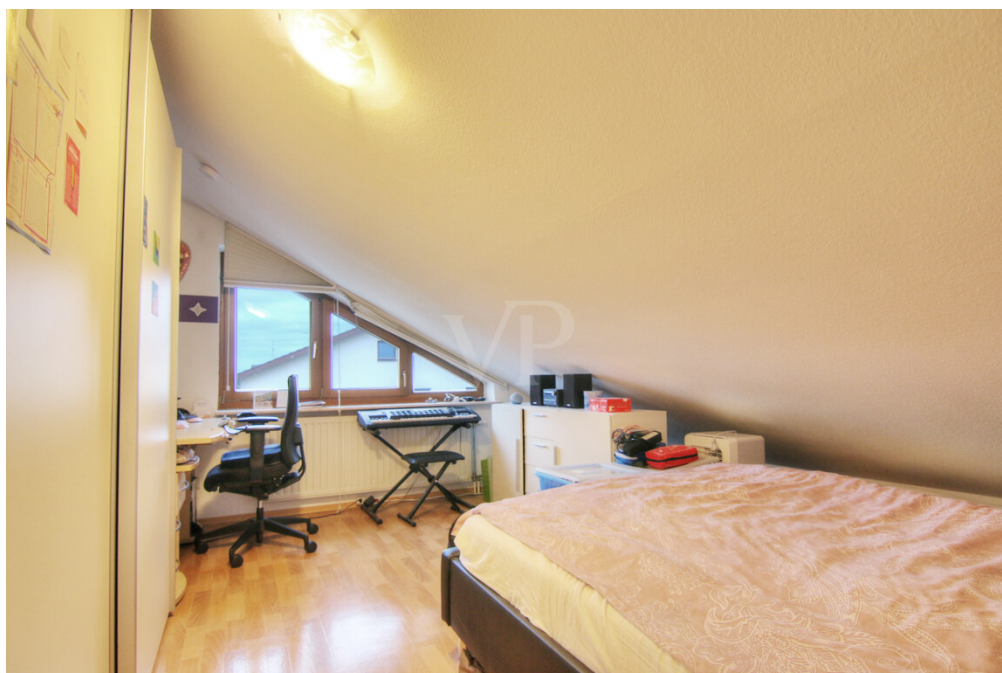
CODE DU BIEN: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

La propriété



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®)

CODE DU BIEN: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

La propriété



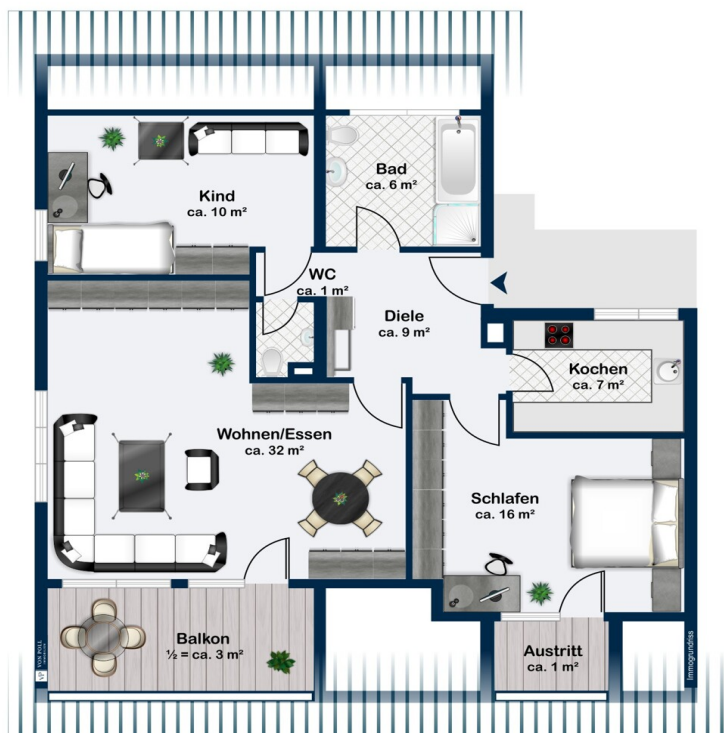
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

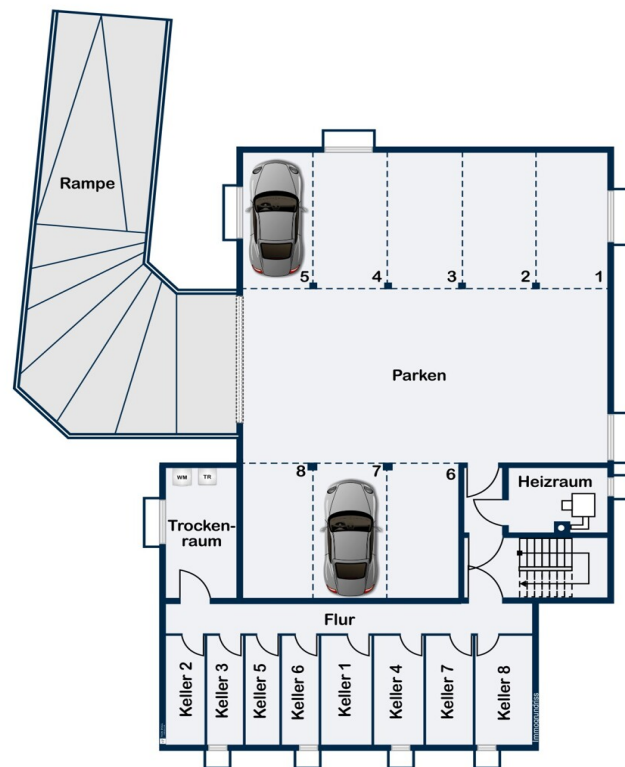
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

CODE DU BIEN: 26188055 - 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: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26188055 - 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: 26188055 - 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

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

www.von-poll.com