

Bad Rappenau

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Loggia & Tiefgaragenstellplatz – attraktive Kapitalanlage

VP azonosító: 26188107



VÉTELÁR: 229.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 82,55 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Áttekintés

VP azonosító	26188107
Hasznos lakótér	ca. 82,55 m ²
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1989
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	229.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.03.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	141.84 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1989

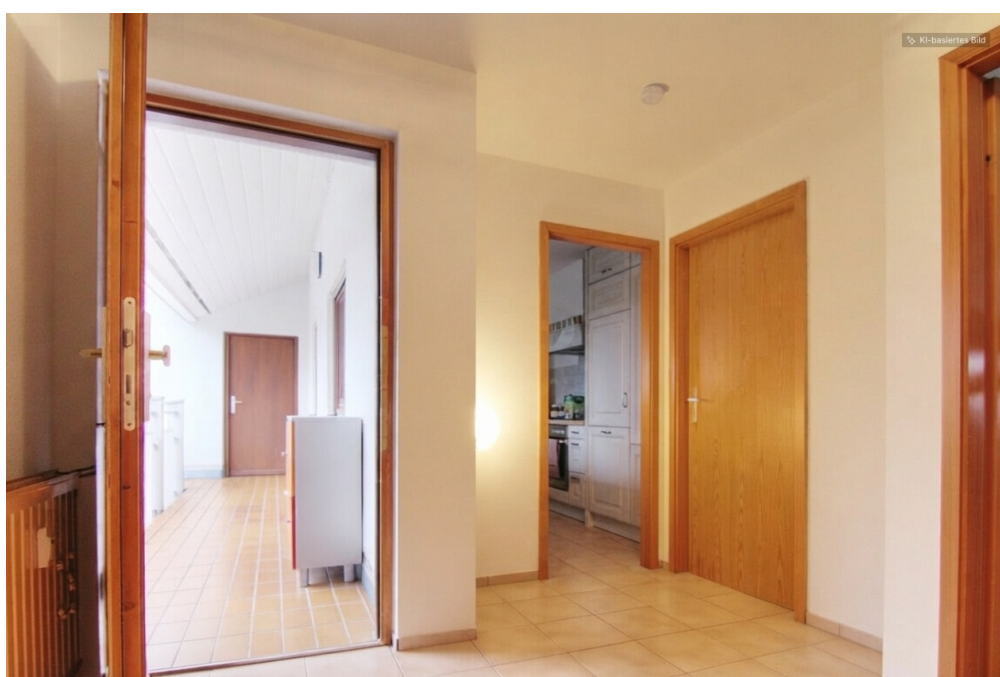
VP azonosító: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Az ingatlan



VP azonosító: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Az ingatlan



VP azonosító: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Az ingatlan



VP azonosító: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Az ingatlan



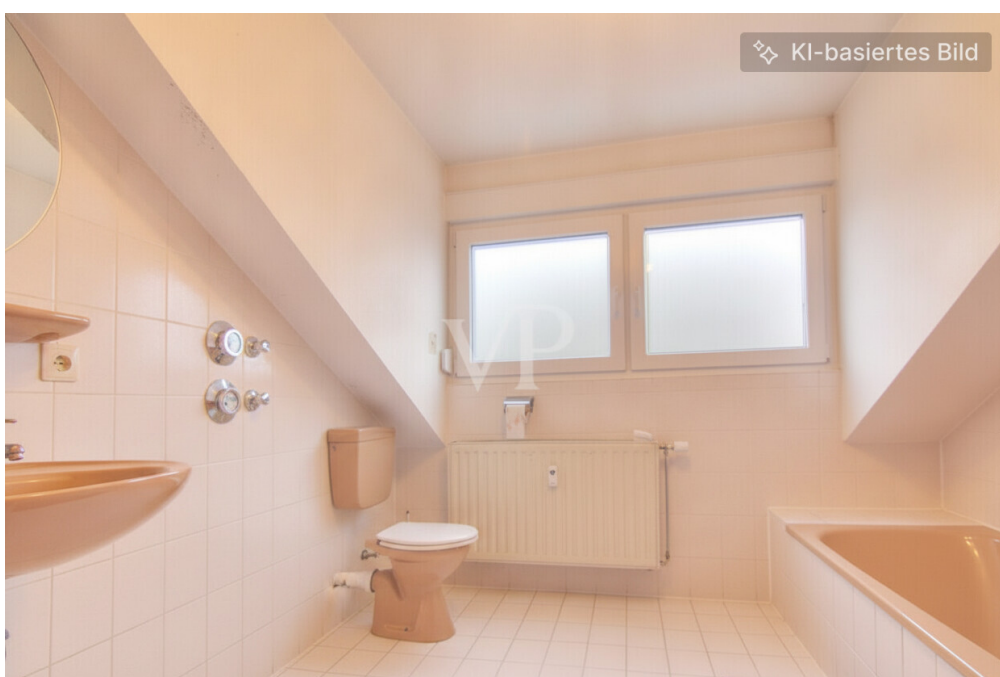
VP azonosító: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Az ingatlan



VP azonosító: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Az ingatlan



VP azonosító: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Az ingatlan



VP azonosító: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Az ingatlan



VP azonosító: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Az ingatlan



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®)

VP azonosító: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Az ingatlan

VON POLL
IMMOBILIEN

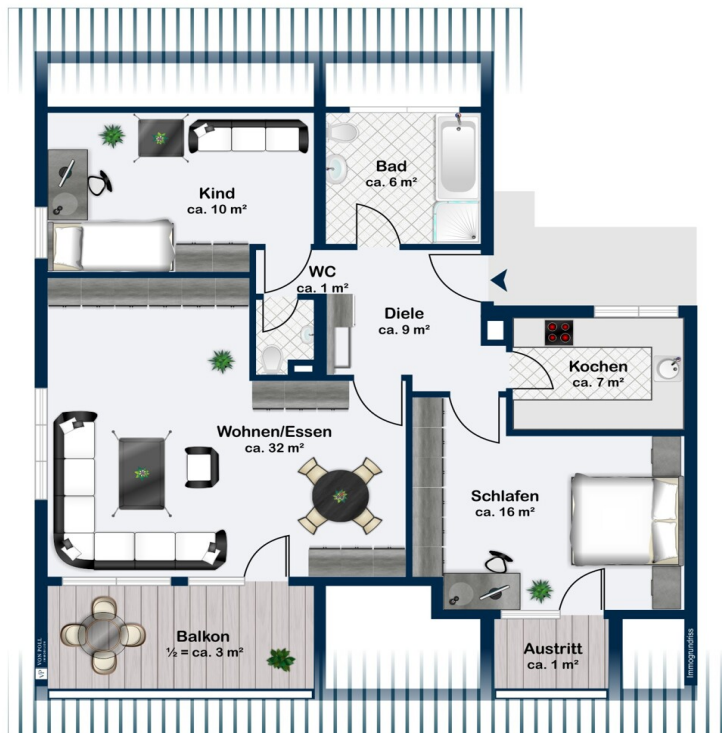
**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

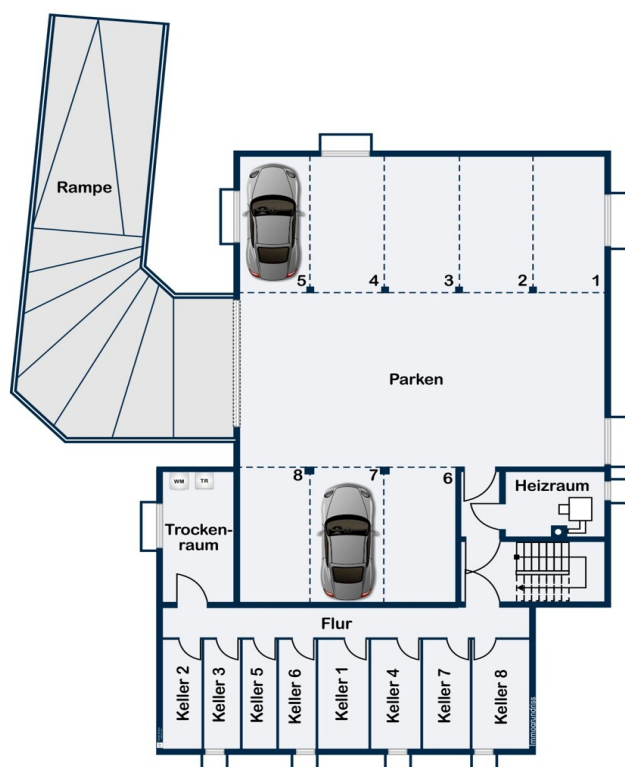
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

VP azonosító: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Az elso benyomás

Diese gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 83 m² Wohnfläche eine angenehme Raumaufteilung und attraktive Voraussetzungen für eine langfristige Kapitalanlage. Die Wohnung ist langjährig vermietet.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele, von der aus sämtliche Wohn- und Schlafräume bequem erreichbar sind. Mittelpunkt der Wohnung ist das helle und geräumige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur großzügigen Loggia in Süd-Ausrichtung. Hier genießen Sie viel Tageslicht, einen schönen Ausblick und einen attraktiven Außenbereich, der ausreichend Platz für Sitzmöbel bietet und zum Entspannen einlädt.

Auch das große Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur Loggia und bietet damit einen besonderen Wohnkomfort. Ein weiteres gut geschnittenes Zimmer lässt sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Das helle Tageslichtbad ist mit einer Duschkabine, Badewanne, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein weiteres, separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Praktischen Stauraum bietet der zur Wohnung gehörende Kellerraum. Ein eigener Stellplatz in der Tiefgarage rundet das Angebot ab und stellt einen besonderen Vorteil im Alltag dar.

Die Wohnung überzeugt durch eine funktionale und zeitlose Ausstattung, gepflegte Bodenbeläge sowie großzügige Fensterflächen. Die Dachgeschosswohnung in Verbindung mit der Süd-Loggia schafft eine freundliche und helle Wohnatmosphäre.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und zugleich gut angebundener Lage von Bad Rappenau. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie verschiedene Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten sind gut erreichbar. Damit bietet die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktive Rahmenbedingungen.

Kapitalanlage mit bestehendem Mietverhältnis

Durch die bestehende Vermietung und die solide Wohnungsgröße eignet sich die Immobilie insbesondere für Kapitalanleger, die Wert auf eine langfristige Vermietbarkeit und eine etablierte Wohnlage legen. Die Kombination aus 3 Zimmern, ca. 85 m² Wohnfläche, Süd-Loggia, Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz macht die Wohnung zu einem interessanten Anlageobjekt.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Immobilie zur Verfügung und

vereinbaren einen Besichtigungstermin.

VP azonosító: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Részletes felszereltség

- Heller Wohn- und Essbereich
- Große Loggia mit Aussicht in Süd-Ausrichtung
- Schlafzimmer mit Loggia
- Seit 2013 vermietet, seit 2022 Kaltmiete bei 660€
- Tageslichtbadezimmer
- Weiteres, separates Gäste-WC
- Keller + Tiefgaragenstellplatz (im Angebotspreis inbegriffen)

VP azonosító: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Minden a helyszínról

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.

Info: Die Bilder wurden mit Hilfe von einem KI-Tool, auf Wunsch der Mieter ausgeräumt.

VP azonosító: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com