

Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

Kernsaniert und sofort bezugsfrei!

CODICE OGGETTO: 25188027



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97,69 m² • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25188027
Superficie netta	ca. 97,69 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1920
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 10000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	379.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	25.80 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.05.2034	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

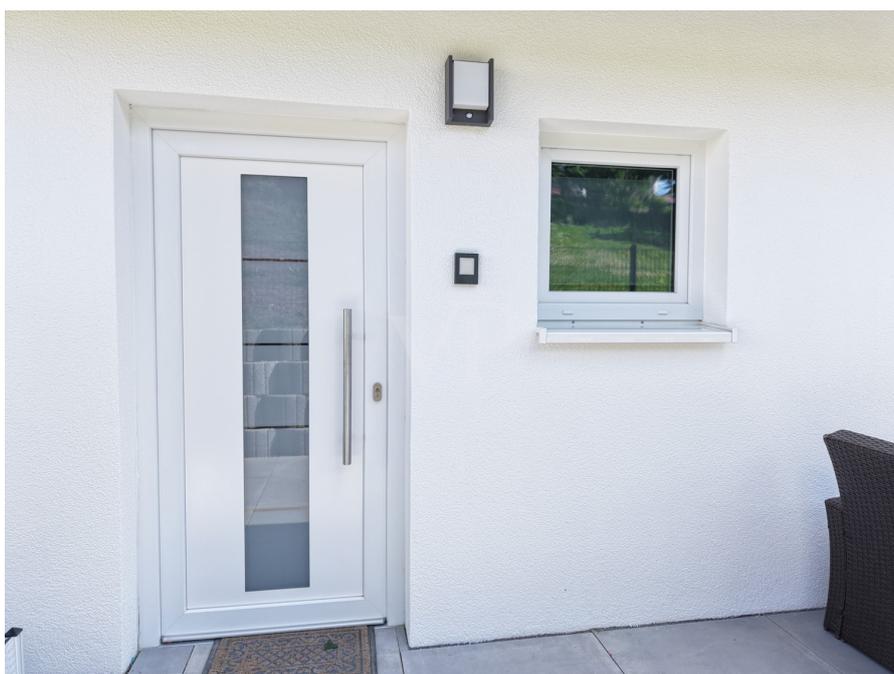
CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

La proprietà



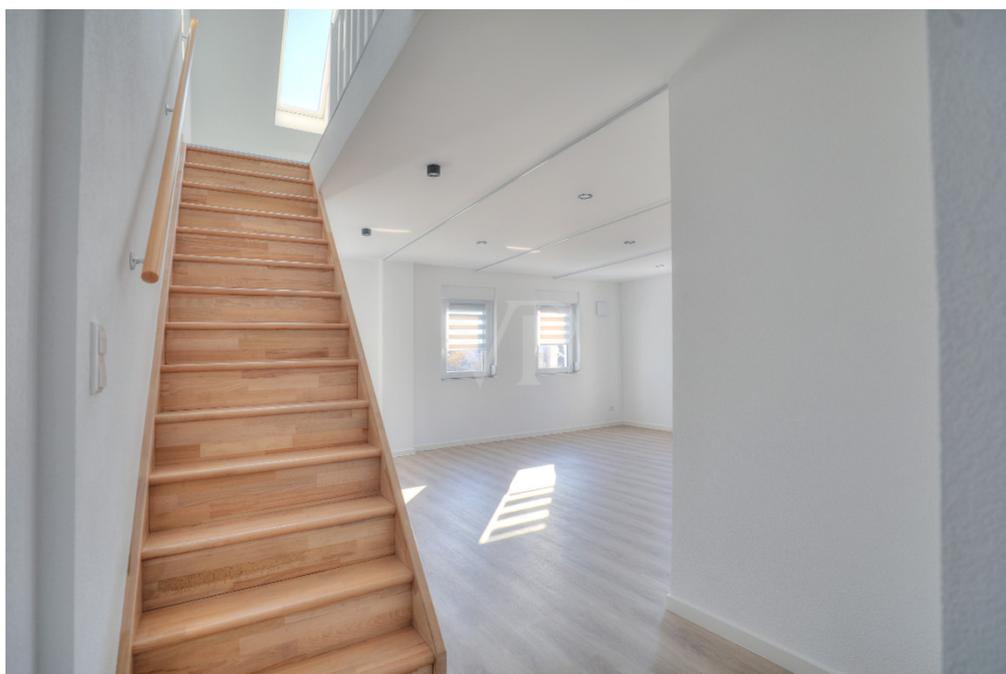
CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

La proprietà



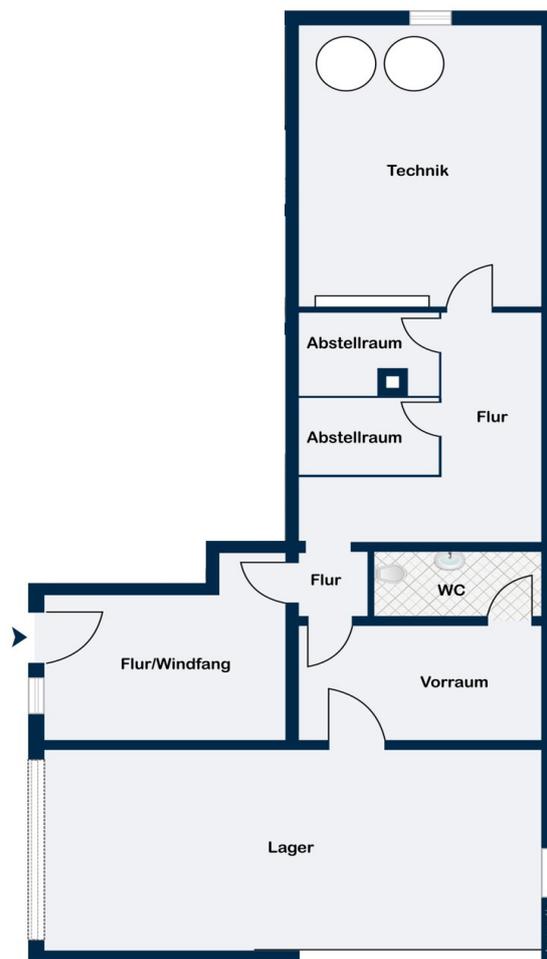
CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

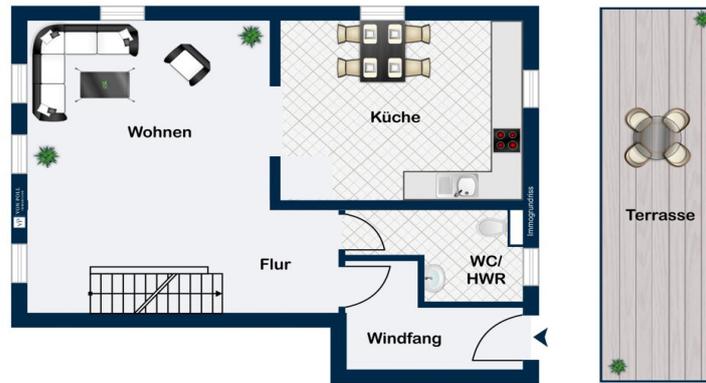
La proprietà

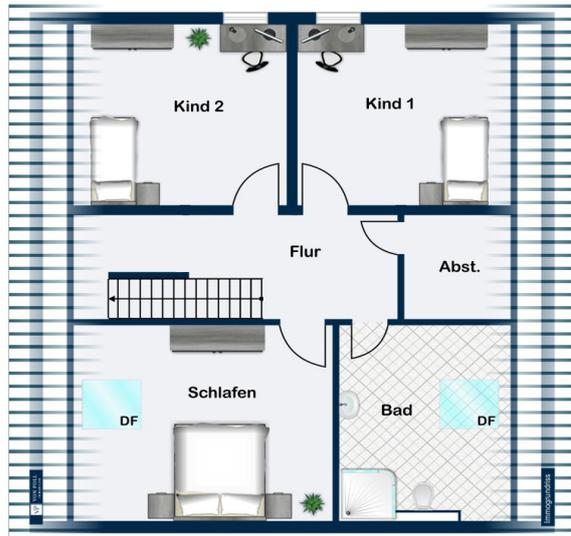


CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine kernsanierte Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 97 m², die sich über zwei Ebenen erstreckt und modernen Wohnraum bietet. Die Immobilie wurde kernsaniert und ist nun als Erstbezug nach Sanierung verfügbar. Dank dieser Maßnahmen präsentiert sich das Objekt in einem hervorragenden Zustand, der den Anforderungen an modernes Wohnen in jeglicher Hinsicht entspricht. Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die sich flexibel nutzen lassen – etwa als Homeoffice oder Kinderzimmer. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich lädt mit seiner offenen Gestaltung zur Entspannung ein und bietet genügend Platz für gesellige Stunden. Die Terrasse vor dem Eingangsbereich hinter der Wohnung ist ein einladender Ort für gemütliche Stunden im Freien. Die neue Einbauküche ist im Preis inbegriffen, zeitgemäß ausgestattet und bietet alle notwendigen Geräte für den täglichen Bedarf. Ein weiterer Vorteil ist das Tageslichtbad, das sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche bietet und somit höchsten Komfort gewährleistet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC mit Tageslicht, das sich ebenfalls auf der Wohnebene befindet. Ein weiteres Merkmal dieser Immobilie ist die Wärmepumpe, die für eine effiziente und behagliche Wärmeversorgung sorgt. Im Zuge der Sanierung wurde zudem ein modernes Lüftungssystem in den Wohn-, Ess- und Schlafzimmern installiert. Diese Ausstattungen gewährleisten ein angenehmes Raumklima und tragen in Verbindung mit den zahlreichen Fenstern, die die Wohnung mit Licht durchfluten, zu einem behaglichen Wohngefühl bei. Zur Wohnung gehört ebenfalls ein Außenstellplatz, der eine komfortable Parkmöglichkeit bietet. Die Immobilie liegt verkehrsgünstig und ermöglicht eine schnelle Anbindung an umliegende Städte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Maisonette-Wohnung ein ansprechendes Wohnkonzept, durch seine intelligente Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung bietet. Die Wohnung ist perfekt für Pärchen und kleine Familien. Bei Interesse an einer Besichtigung oder weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Zur Wohnung gehört auch ein Außenstellplatz, der eine komfortable Parkmöglichkeit bietet. Der Stellplatz ist im Preis inbegriffen. Die Immobilie liegt verkehrsgünstig und ermöglicht eine schnelle Anbindung an umliegende Städte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Maisonette-Wohnung mit ihrer intelligenten Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattung ein ansprechendes Wohnkonzept bietet. Sie ist perfekt für Paare und kleine Familien. Bei Interesse an einer Besichtigung oder bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

Dettagli dei servizi

- 2024 komplett kernsaniert
- Helle Wohnung durch viele Fenster
- Einbauküche inklusive
- Tageslicht-Bad (mit Wanne und Dusche) und -Gäste-WC
- Lüftungssystem in Wohn- Ess- und Schlafzimmern
- Hohe Energieeffizienz (Wärmepumpe)
- Außenstellplatz
- Terrasse mit ca. 13 m² Fläche
- Keller + Gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum

CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in der idyllischen Stadt Bretzfeld (aktuell mit ca. 12.600 Einwohnern / Ortsteil Rappach mit ca. 1.900 Einwohnern), im Landkreis Heilbronn. Bretzfeld bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe. Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen, Wäldern und einer charmanten Infrastruktur, die sowohl Familien als auch Pendler anspricht. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Autobahn A6 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Heilbronn (ca. 15 Minuten) sowie nach Stuttgart und Nürnberg. Zudem verfügt Bretzfeld über einen eigenen Bahnhof an der Bahnstrecke Heilbronn–Crailsheim, mit regelmäßigen Verbindungen in Richtung Heilbronn und Öhringen. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden. In unmittelbarer Nähe der Wohnung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Erholungsangebote. Die Kombination aus einer naturnahen Lage und einer optimalen Anbindung macht diese Wohnung besonders attraktiv.

CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 25.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com