

Bad Rappenau

## Grazioso attico di 3 locali con balcone esposto a sud: investimento ideale per la pianificazione della pensione

Codice oggetto: 25188094



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

PREZZO D'ACQUISTO: 275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

- 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: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25188094                 |
| Superficie netta    | ca. 85 m <sup>2</sup>    |
| Vani                | 3                        |
| Camere da letto     | 2                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1989                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 275.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Cucina componibile, Balcone                                               |

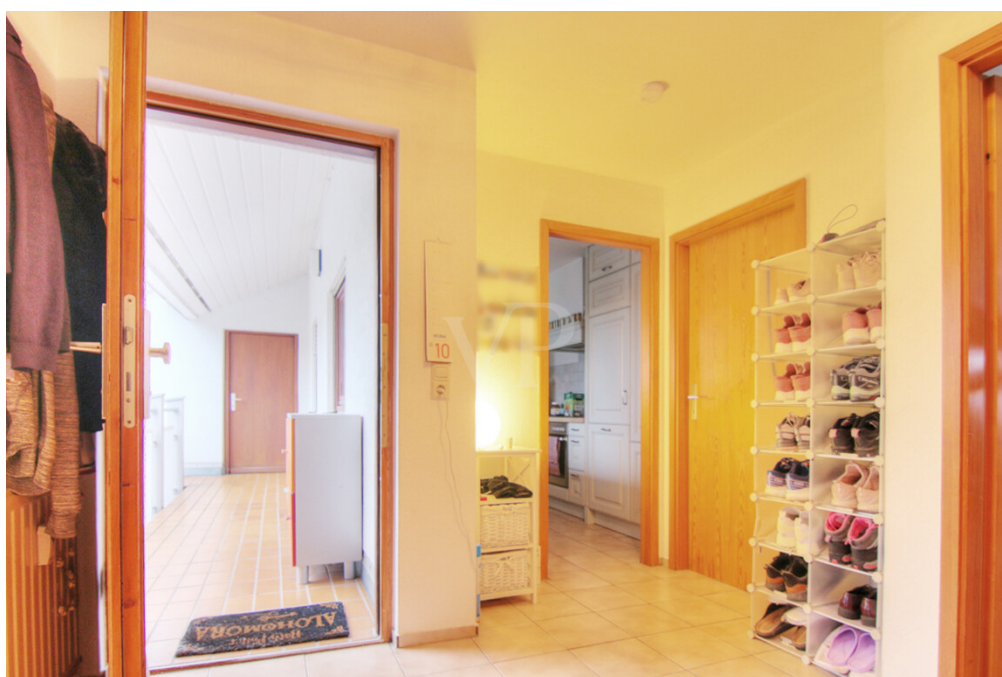
Codice oggetto: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 141.84 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 21.03.2028    | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1989                                |

Codice oggetto: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La proprietà



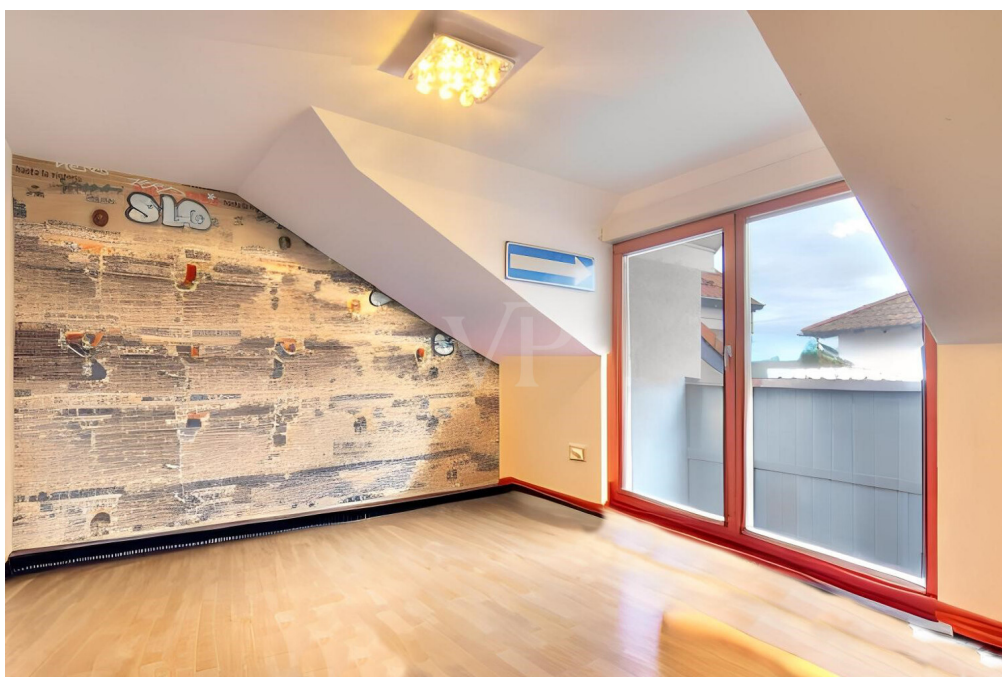
Codice oggetto: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La proprietà



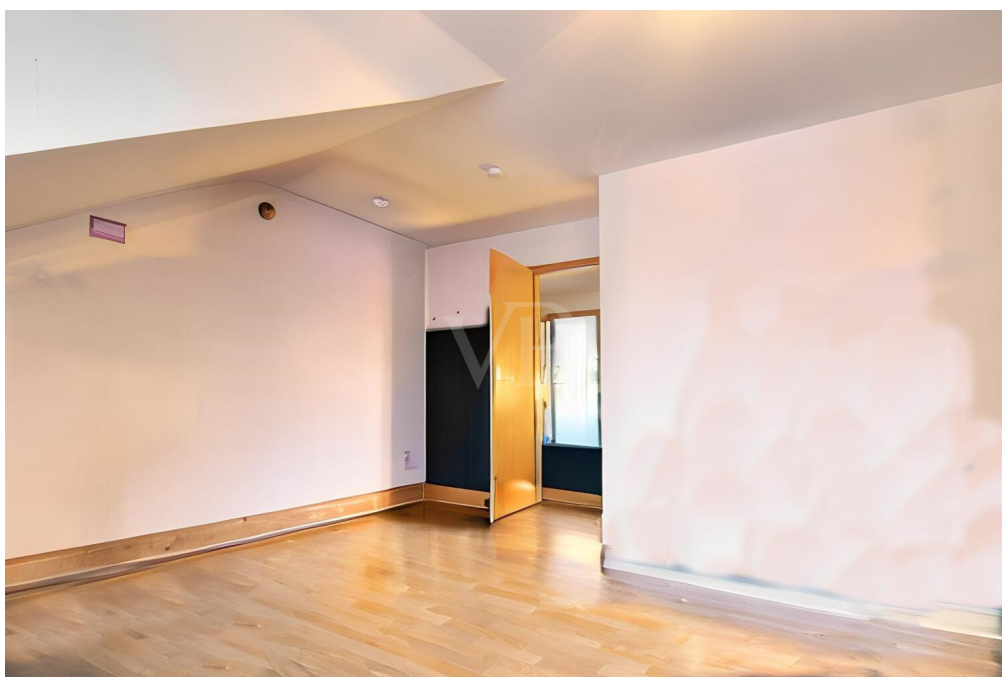
Codice oggetto: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## La proprietà



**Codice oggetto: 25188094 - 74906 Bad Rappenau**

# La proprietà

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®)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



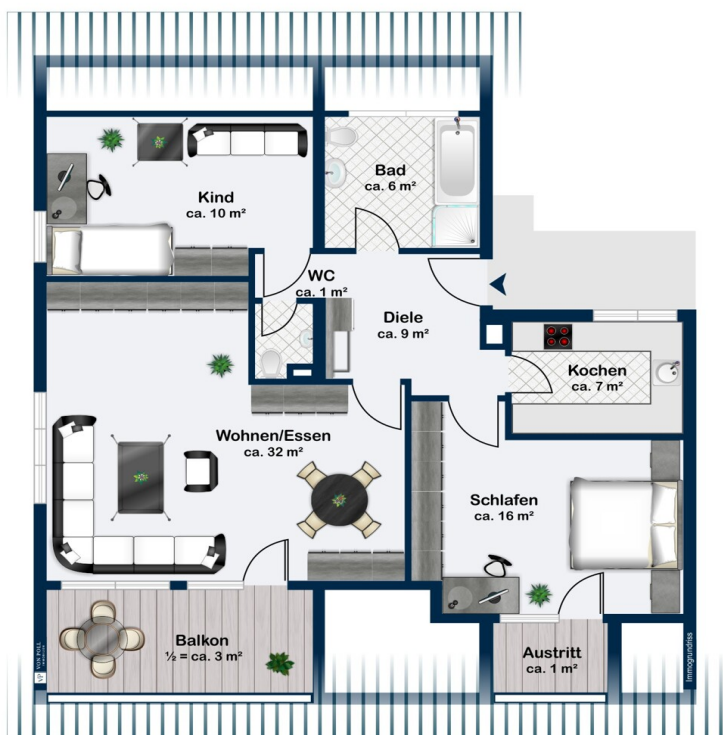

**Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

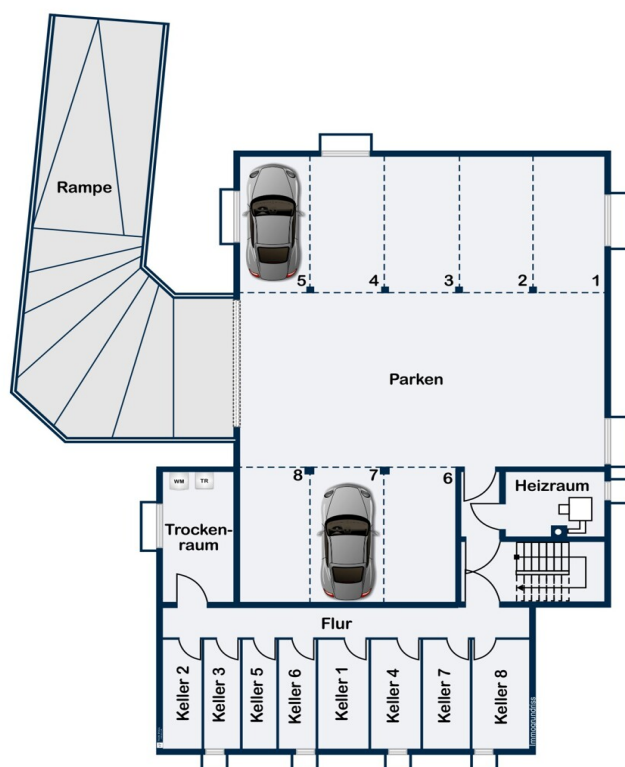
**T.: 07131 - 12 32 46 0**

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

Codice oggetto: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## 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: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Una prima impressione

Questo attico ben tenuto, costruito nel 1989, vanta una distribuzione ben studiata e un'ampia superficie abitabile di circa 85 m<sup>2</sup>. L'immobile offre tre locali, che possono essere utilizzati in modo flessibile per soddisfare diverse esigenze abitative. È l'immobile perfetto per un investimento nella pianificazione della pensione. L'affitto mensile è di 660 € dal 2022. Entrando nell'appartamento, noterete subito il corridoio centrale, che collega comodamente tutte le zone giorno. Il cuore dell'appartamento è l'accogliente soggiorno con accesso a un'ampia loggia esposta a sud. Grazie alla sua posizione attico, potrete godere di ampie viste e ambienti luminosi. La loggia offre ampio spazio per sedersi ed è perfetta per rilassarsi all'aperto. Anche la camera da letto adiacente ha accesso alla loggia, garantendo momenti di pace e relax. Un'altra stanza ben proporzionata è ideale come camera per gli ospiti, ufficio o camera dei bambini. Il bagno luminoso e con luce naturale è dotato di vasca, lavandino e attacco per la lavatrice, offrendo ampio spazio per la cura quotidiana. Un WC separato per gli ospiti offre ulteriore comfort, soprattutto per gli ospiti o le famiglie numerose. Un altro vantaggio è il pratico ripostiglio in cantina, che offre spazio aggiuntivo per provviste, attrezzature sportive e altro ancora. È incluso anche un posto auto privato nel garage sotterraneo, così non dovrete più preoccuparvi di trovare parcheggio. Le caratteristiche dell'appartamento enfatizzano funzionalità e comfort: pavimenti ben tenuti, un design d'interni senza tempo e ampie finestre creano un'atmosfera accogliente. L'immobile è in ottime condizioni ed è attualmente affittato, offrendo prospettive particolarmente interessanti per chi desidera investire. Il quartiere è caratterizzato da una posizione tranquilla ma ben collegata. Negozi, mezzi pubblici, scuole e attività per il tempo libero sono tutti facilmente raggiungibili, garantendo un'elevata qualità della vita. Scoprite di persona cosa ha da offrire questo attraente attico: una visita è altamente consigliata! Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

## Partner di contatto

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

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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