

**Bad Rappenau**

# Attraktive Dachgeschosswohnung mit Süd-Balkon und Tiefgaragenstellplatz

**Codice oggetto: 26188055**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 260.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 82,55 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26188055 - 74906 Bad Rappenau**

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

Codice oggetto: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

## A colpo d'occhio

|                     |                          |                                   |   |
|---------------------|--------------------------|-----------------------------------|---|
| Codice oggetto      | 26188055                 | Prezzo d'acquisto                 | 260.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 82,55 m <sup>2</sup> | Appartamento                      | Attico  |
| Vani                | 3                        | Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Camere da letto     | 2                        | Modernizzazione / Riqualficazione | 2023  |
| Bagni               | 1                        | Stato dell'immobile               | Curato  |
| Anno di costruzione | 1989                     | Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato | Caratteristiche                   | Cucina componibile, Balcone   |

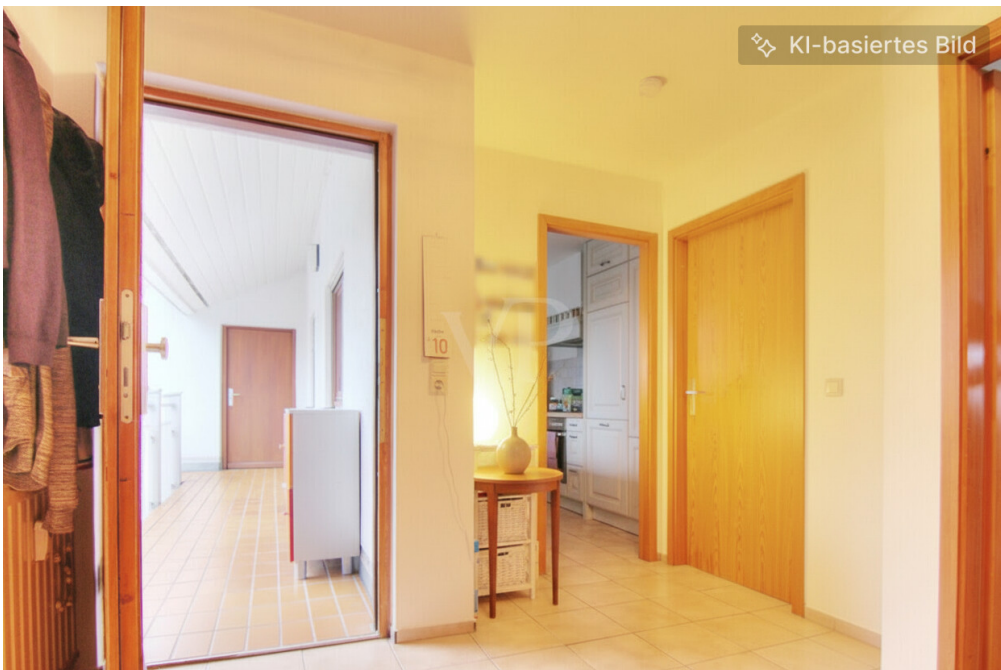
Codice oggetto: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

## Dati energetici

|   |               |   |                                     |
|---|---------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 141.84 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| 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                                |

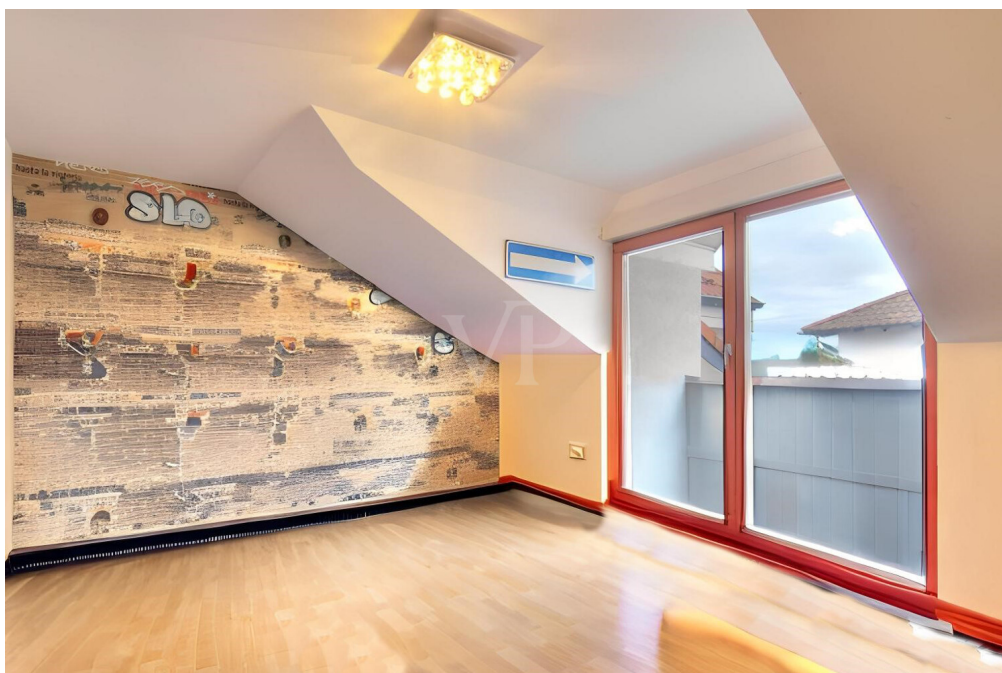
Codice oggetto: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

## La proprietà



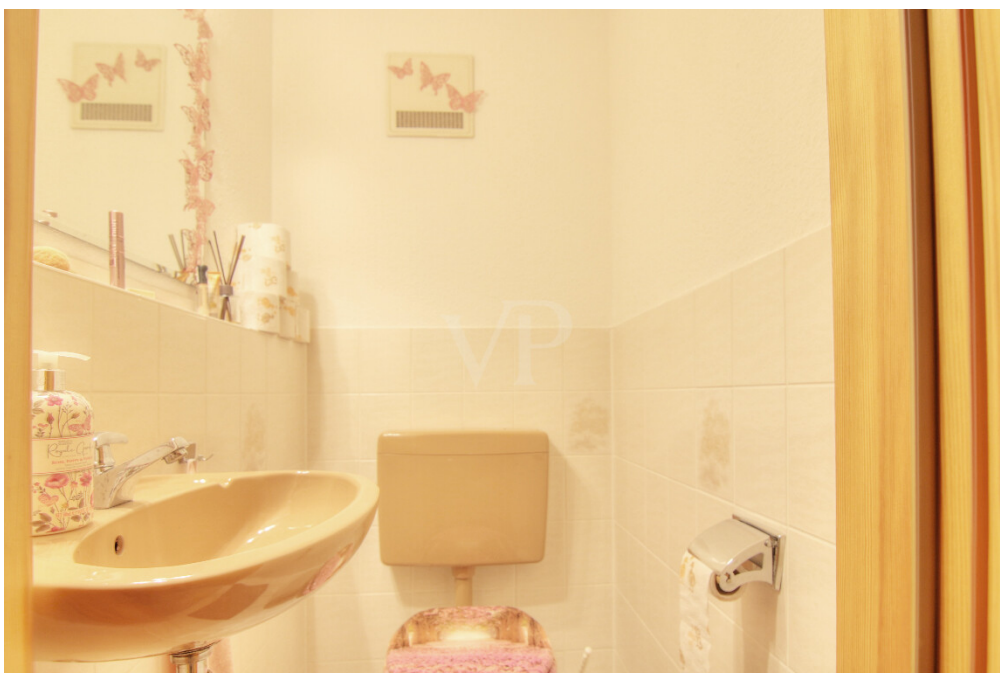
Codice oggetto: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

## La proprietà



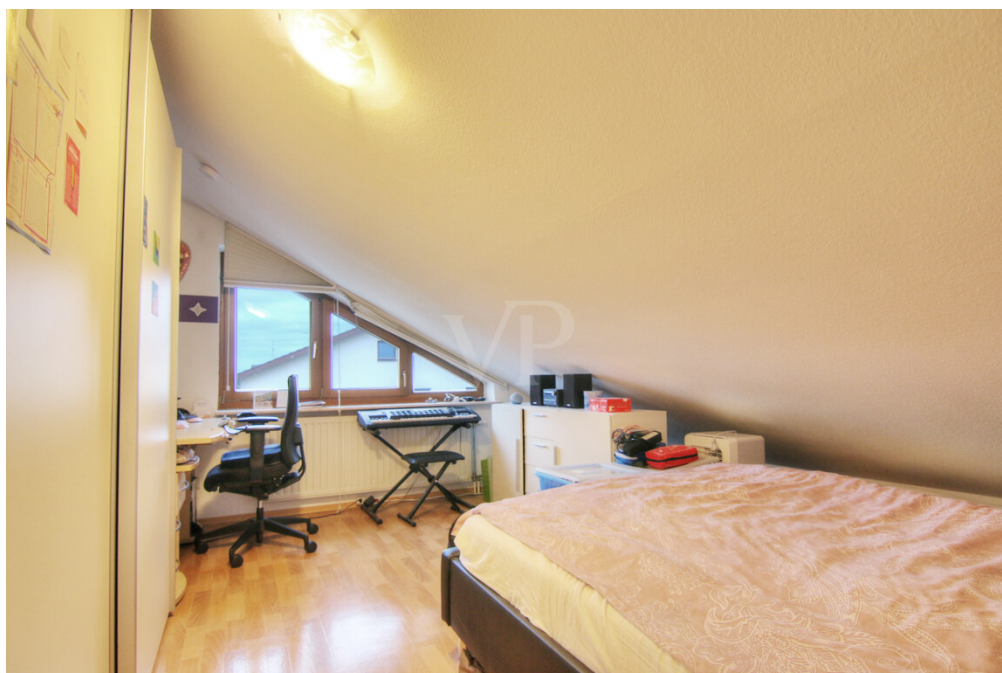
Codice oggetto: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

## La proprietà

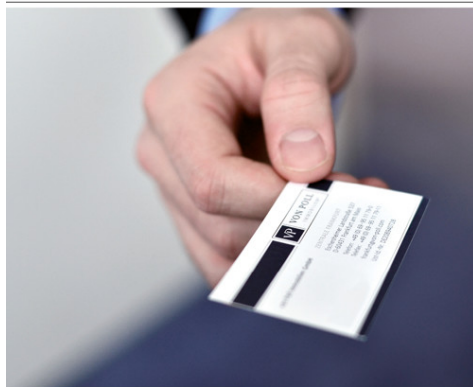


Codice oggetto: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

## 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®)

Codice oggetto: 26188055 - 74906 Bad Rappenau

## La proprietà



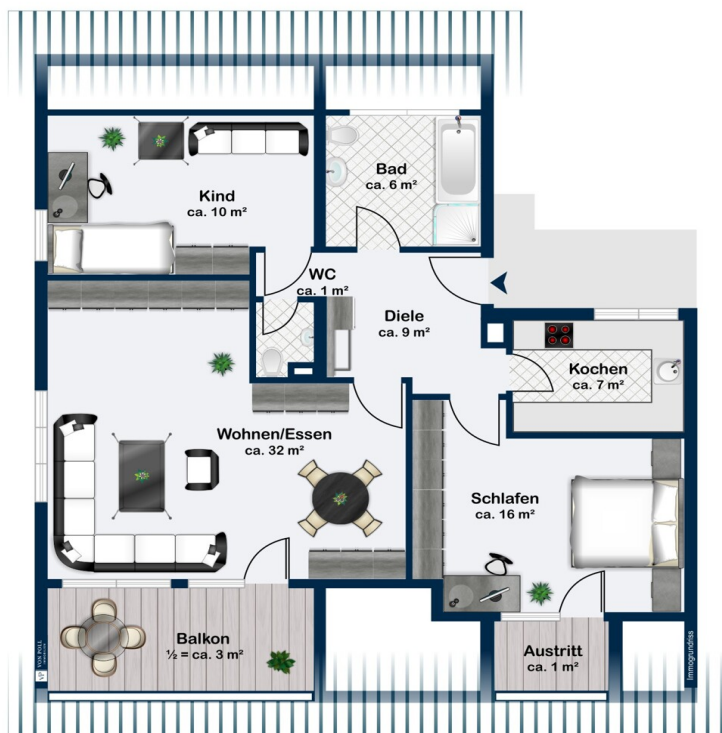
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

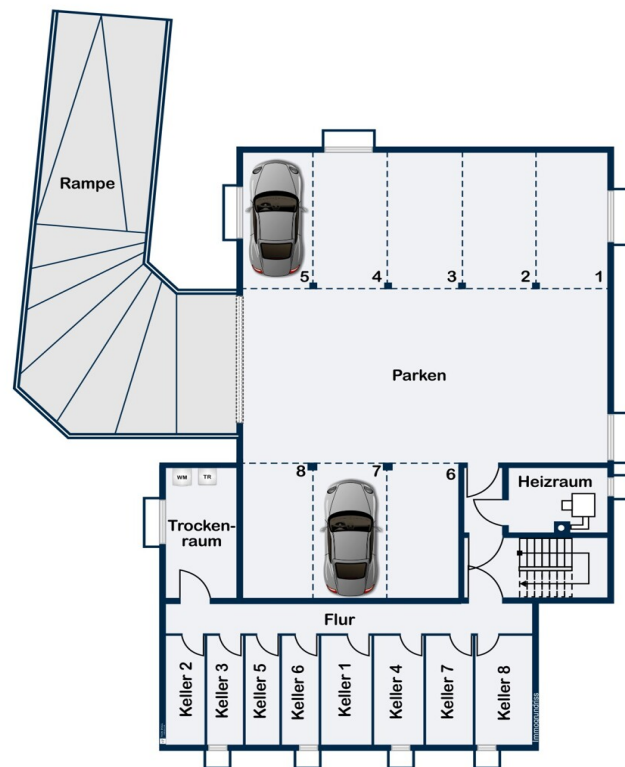
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Codice oggetto: 26188055 - 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: 26188055 - 74906 Bad Rappenau**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1989 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine großzügige Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup>. 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.

**Codice oggetto: 26188055 - 74906 Bad Rappenau**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 26188055 - 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: 26188055 - 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)