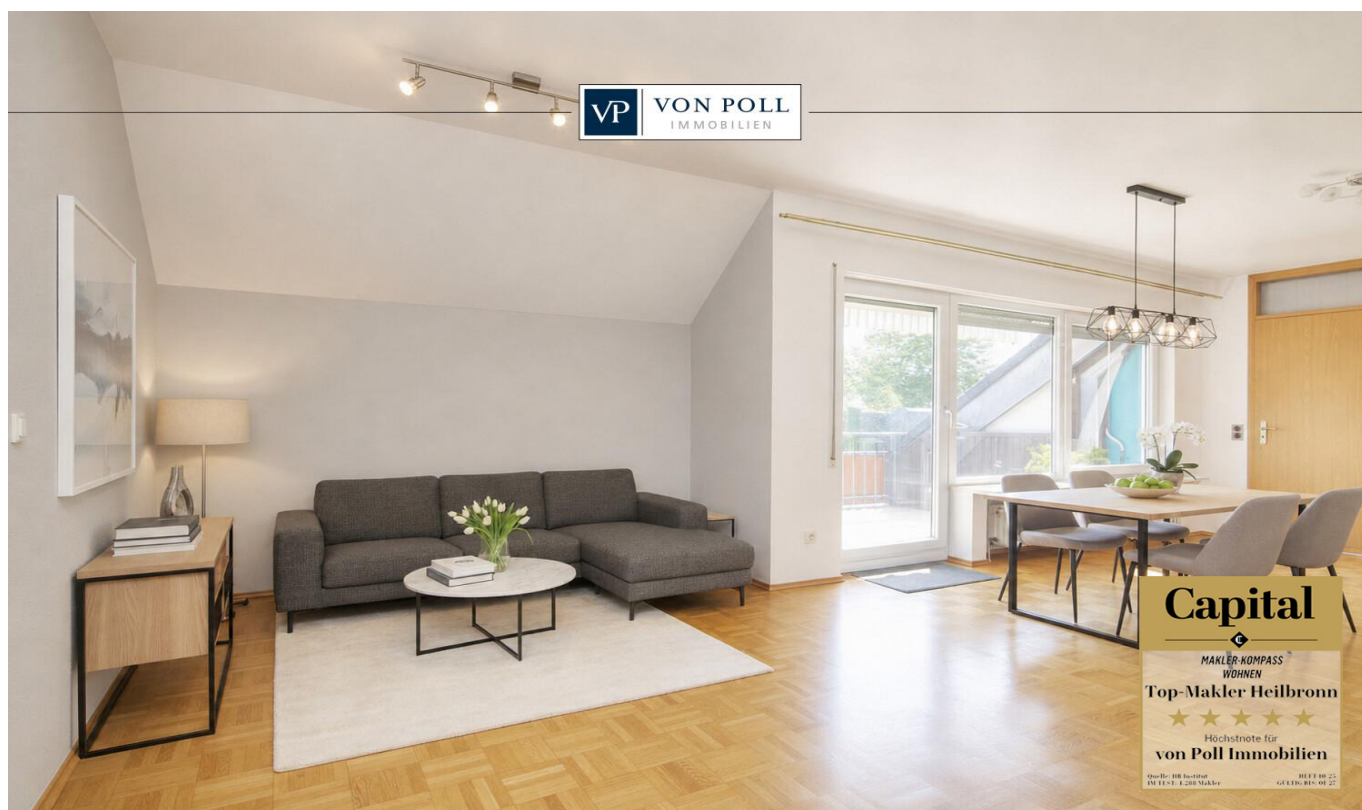


Bad Rappenau

Solide vermietet. Clever investiert.

Codice oggetto: 26188084



PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85 m² • VANI: 3.5

Codice oggetto: 26188084 - 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: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26188084
Superficie netta	ca. 85 m ²
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	06.03.2030
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	150.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

La proprietà



Codice oggetto: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

La proprietà



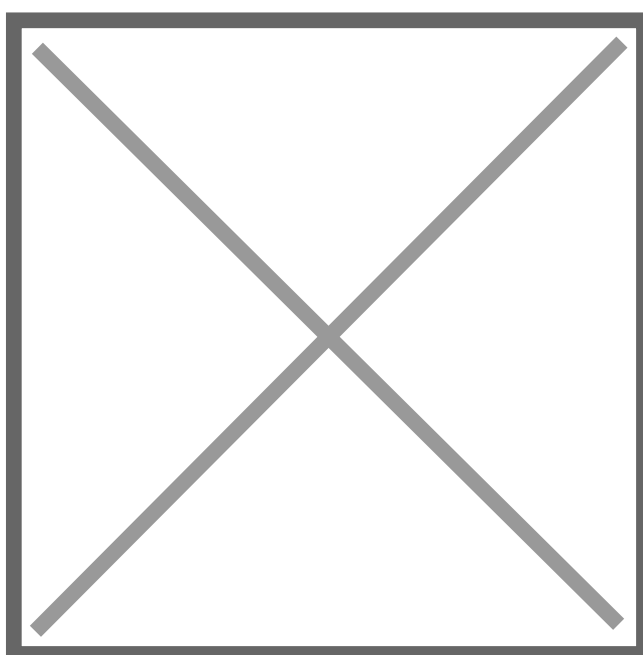
Codice oggetto: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

La proprietà



Codice oggetto: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

La proprietà



Codice oggetto: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

La proprietà



Codice oggetto: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

La proprietà



Codice oggetto: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

La proprietà



Codice oggetto: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

La proprietà



Codice oggetto: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

La proprietà



Codice oggetto: 26188084 - 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: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

Una prima impressione

Solide vermietet. Clever investiert.

Diese gepflegte und bereits vermietete 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit lediglich sechs Wohneinheiten. Das im Jahr 1978 erbaute Gebäude liegt in einer angenehmen Wohngegend von Bad Rappenau und bietet Kapitalanlegern eine attraktive Gelegenheit, in eine nachhaltig gepflegte Immobilie zu investieren.

Auf rund 85 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einem durchdachten Grundriss und hellen, freundlichen Räumen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine freundliche Diele mit hochwertigem Parkettboden. Hier finden Garderobe und Alltagsutensilien bequem ihren Platz und schaffen einen einladenden Empfangsbereich.

Von hier aus gelangen Sie in den großzügigen, rund 27 m² großen Wohn- und Essbereich, der mit seinem Parkettboden und den großen Fensterflächen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre schafft. Direkt angrenzend befindet sich die ca. 10 m² große Loggia in sonniger Südausrichtung. Sie erweitert den Wohnbereich auf angenehme Weise ins Freie und lädt mit ihrer Markise dazu ein, entspannte Stunden an der frischen Luft zu verbringen. Die funktionale Einbauküche ist vollständig ausgestattet und bietet kurze Wege im Alltag. Das Schlafzimmer überzeugt mit einer angenehmen Größe von rund 13 m², Parkettboden sowie einem praktischen Einbauschranks, der sich harmonisch in eine Nische einfügt. Ein weiteres Zimmer wird derzeit als Büro und Gästebereich genutzt und eignet sich ebenso ideal als Kinder-, Gäste- oder Ankleidezimmer.

Abgerundet wird das Raumangebot durch das modernisierte Tageslichtbad mit Dusche und Oberlicht, das für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt.

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert. So wurden 2014 die Fenster erneuert, 2015 die Elektrik sowie das Badezimmer modernisiert. 2019 erfolgte eine umfangreiche Dachsanierung inklusive Dämmung, neuer Dachfenster und einer neuen Markise. Die Ölzentralheizung stammt aus dem Jahr 2000, die Balkonumrandung wurde 2022 erneuert.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie eine Garage, die bereits im Kaufpreis enthalten sind.

Dank des bestehenden Mietverhältnisses, der gepflegten Ausstattung und der kontinuierlichen Modernisierungen bietet diese Wohnung ideale Voraussetzungen für

Kapitalanleger, die Wert auf eine solide und langfristige Investition in gefragter Wohnlage legen.

Codice oggetto: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

Dettagli dei servizi

- Offener Wohn-/Essbereich
- Loggia in Süd-Ausrichtung
- Modernes Badezimmer
- Einbauküche
- Garage
- Keller

Die Exposébilder wurden auf Wunsch des Mieters mit Hilfe von KI leer geräumt und neu möbliert.

Codice oggetto: 26188084 - 74906 Bad Rappenau

Tutto sulla posizione

Die Große Kreisstadt Bad Rappenau mit rund 22.700 Einwohnern liegt im Landkreis Heilbronn im nördlichen Baden-Württemberg und zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten der Region. Als staatlich anerkanntes Sole-Heilbad verbindet die Stadt eine hohe Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Weitläufige Parkanlagen, das Kurgelände, die RappSoDie-Solebäder sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten prägen das Stadtbild und machen Bad Rappenau zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Senioren gleichermaßen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene Autobahn A6 (Mannheim–Heilbronn–Nürnberg) sind die Wirtschaftsregionen Heilbronn, Mannheim und Heidelberg schnell erreichbar. Ergänzt wird dies durch den Bahnhof Bad Rappenau mit regelmäßigen Bahn- und Stadtbahnverbindungen in Richtung Heilbronn, Sinsheim und Heidelberg, wodurch auch Pendler von einer komfortablen Anbindung profitieren.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in Bad Rappenau in großer Auswahl vorhanden. Mehrere Supermärkte wie EDEKA, REWE, Lidl, ALDI, Kaufland, Netto sowie Bäckereien, Metzgereien, Apotheken, Drogerien, Banken und Ärzte gewährleisten eine komfortable Nahversorgung. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Gastronomie, Cafés sowie zahlreiche Dienstleistungsbetriebe.

Auch als Wirtschaftsstandort überzeugt die Region. Das benachbarte Bad Wimpfen beherbergt die Deutschlandzentrale von Lidl sowie weitere Unternehmen der Schwarz Gruppe. Zusammen mit den starken Wirtschaftsstandorten Heilbronn, Neckarsulm und Bad Friedrichshall bietet die Umgebung zahlreiche attraktive Arbeitgeber und macht Bad Rappenau zu einem gefragten Wohnort für Berufspendler.

Die Kombination aus hoher Wohn- und Freizeitqualität, guter medizinischer Versorgung, einem umfangreichen Bildungsangebot sowie der hervorragenden Anbindung an die wirtschaftsstarke Region Heilbronn-Franken macht Bad Rappenau zu einem äußerst attraktiven Lebensmittelpunkt. Die angebotene Wohnung profitiert von dieser ausgezeichneten Lage und verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Naherholung und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Codice oggetto: 26188084 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com