

Bad Rappenau

Charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Südbalkon – ideale Investition zur Altersvorsorge

Número da propriedade: 25188094



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 275.000 EUR • ÁREA: ca. 85 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

Numa vista geral

Número da propriedade	25188094	Preço de compra	275.000 EUR
Área	ca. 85 m²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3		
Quartos	2		
Casas de banho	1	Modernização / Reciclagem	2023
Ano de construção	1989	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo	Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

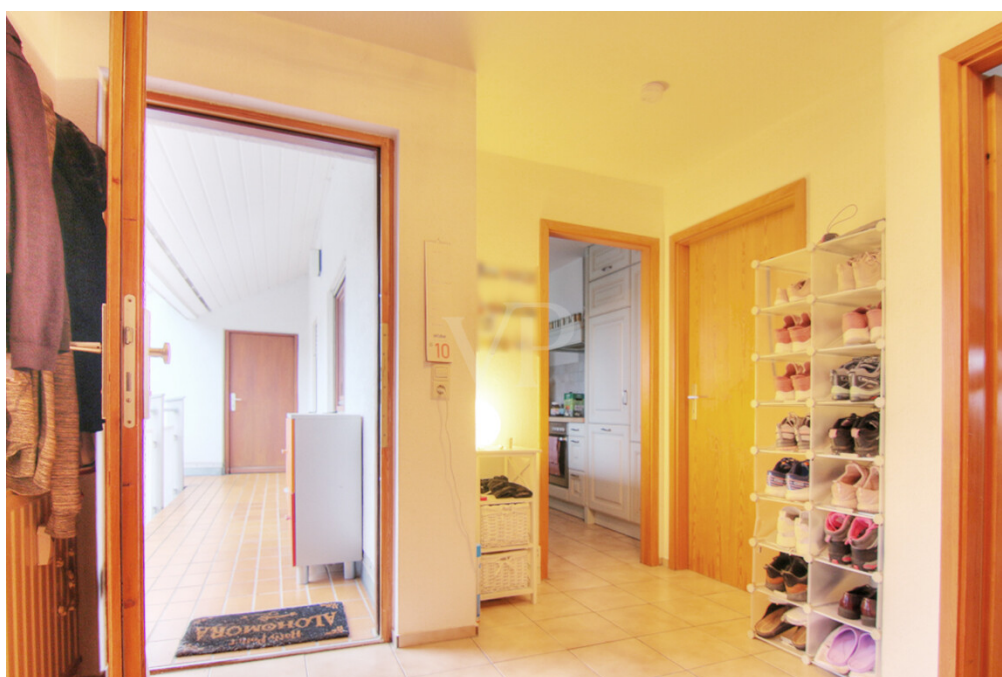
Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	21.03.2028
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	141.84 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1989

Número da propriedade: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

O imóvel



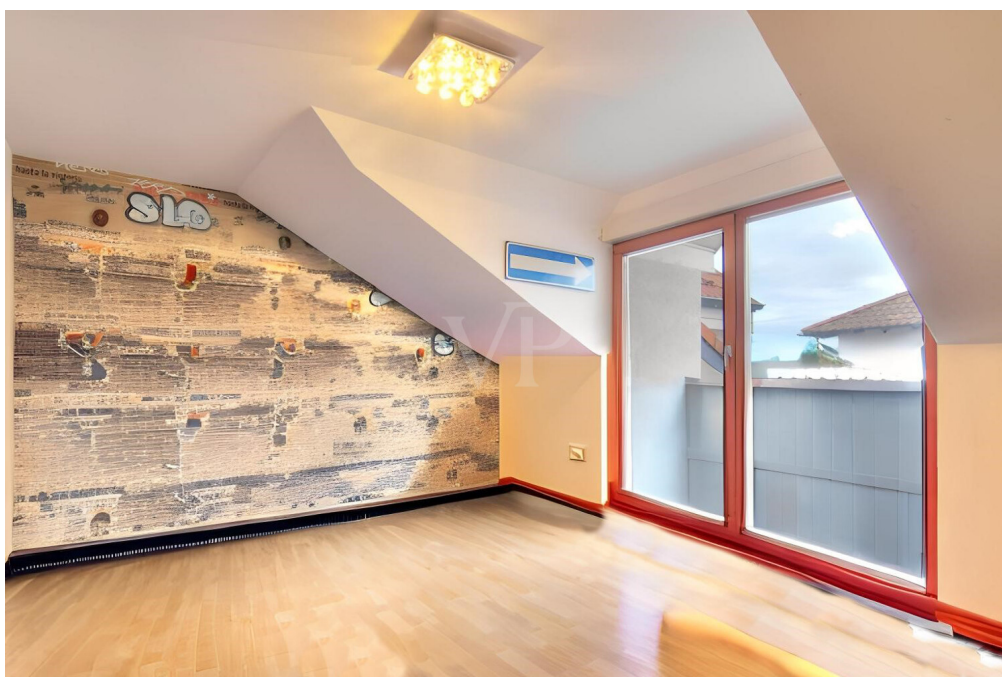
Número da propriedade: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

O imóvel



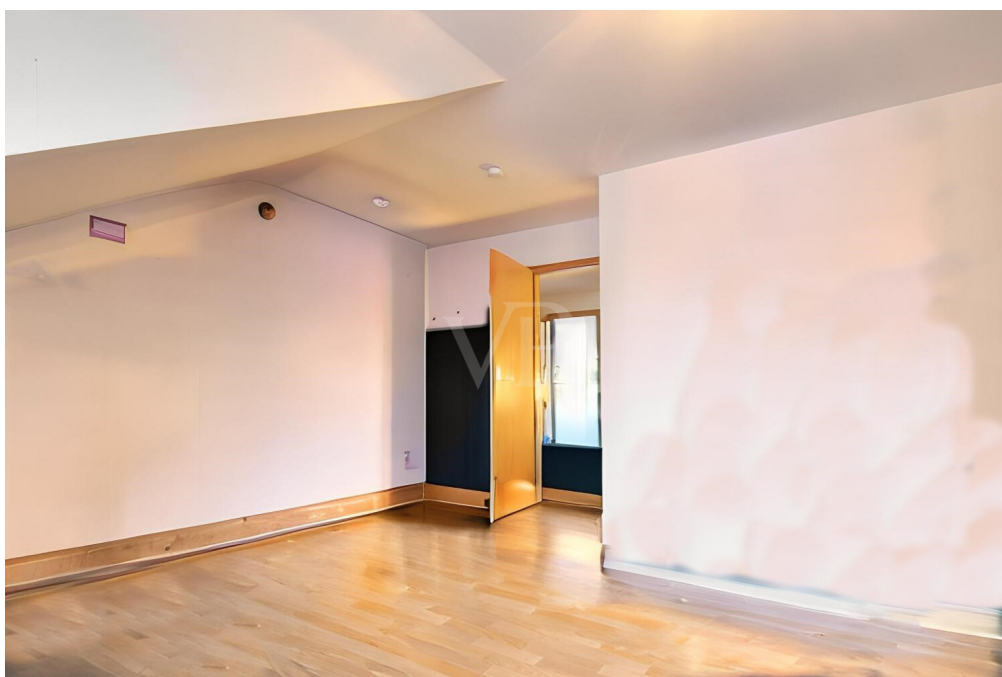
Número da propriedade: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

O imóvel



Número da propriedade: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

O imóvel



Número da propriedade: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

O imóvel



Número da propriedade: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

O imóvel



Número da propriedade: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

O imóvel



Número da propriedade: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

O imóvel



Número da propriedade: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

O imóvel



Número da propriedade: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

O imóvel



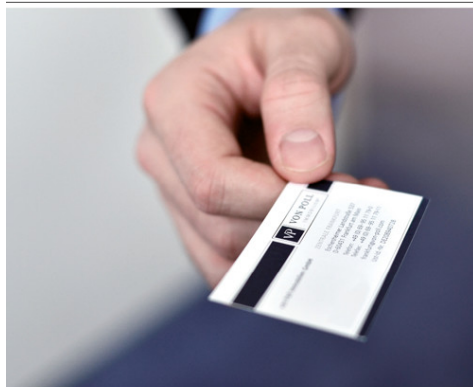
Número da propriedade: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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



VON POLL
IMMOBILIEN



Höchstnote für
von Poll Immobilien

IMMOBILIEN
HEILBRONN

TOP-MAKLER

2019

2018

2017

2016

2015

2014

2013

2012

2011

2010

2009

2008

2007

2006

2005

2004

2003

2002

2001

2000

1999

1998

1997

1996

1995

1994

1993

1992

1991

1990

1989

1988

1987

1986

1985

1984

1983

1982

1981

1980

1979

1978

1977

1976

1975

1974

1973

1972

1971

1970

1969

1968

1967

1966

1965

1964

1963

1962

1961

1960

1959

1958

1957

1956

1955

1954

1953

1952

1951

1950

1949

1948

1947

1946

1945

1944

1943

1942

1941

1940

1939

1938

1937

1936

1935

1934

1933

1932

1931

1930

1929

1928

1927

1926

1925

1924

1923

1922

1921

1920

1919

1918

1917

1916

1915

1914

1913

1912

1911

1910

1909

1908

1907

1906

1905

1904

1903

1902

1901

1900

1899

1898

1897

1896

1895

1894

1893

1892

1891

1890

1889

1888

1887

1886

1885

1884

1883

1882

1881

1880

1879

1878

1877

1876

1875

1874

1873

1872

1871

1870

1869

1868

1867

1866

1865

1864

1863

1862

1861

1860

1859

1858

1857

1856

1855

1854

1853

1852

1851

1850

1849

1848

1847

1846

1845

1844

1843

1842

1841

1840

1839

1838

1837

1836

1835

1834

1833

1832

1831

1830

1829

1828

1827

1826

1825

1824

1823

1822

1821

1820

1819

1818

1817

1816

1815

1814

1813

1812

1811

1810

1809

1808

1807

1806

1805

1804

1803

1802

1801

1800

1799

1798

1797

1796

1795

1794

1793

1792

1791

1790

1789

1788

1787

1786

1785

1784

1783

1782

1781

1780

1779

1778

1777

1776

1775

1774

1773

1772

1771

1770

1769

1768

1767

1766

1765

1764

1763

1762

1761

1760

1759

1758

1757

1756

1755

1754

1753

1752

1751

1750

1749

1748

1747

1746

1745

1744

1743

1742

1741

1740

1739

1738

1737

1736

1735

1734

1733

1732

1731

1730

1729

1728

1727

1726

1725

1724

1723

1722

1721

1720

1719

1718

1717

1716

1715

1714

1713

1712

1711

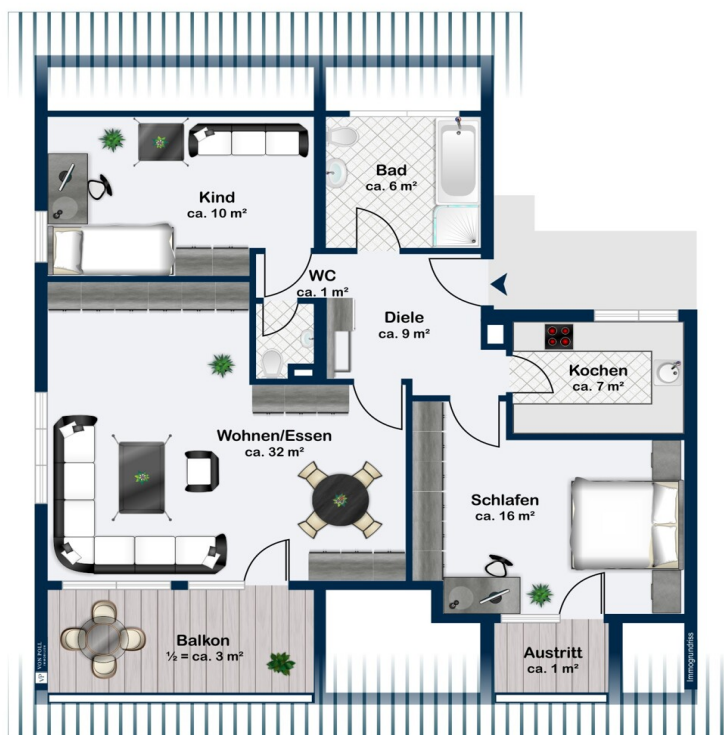
1710

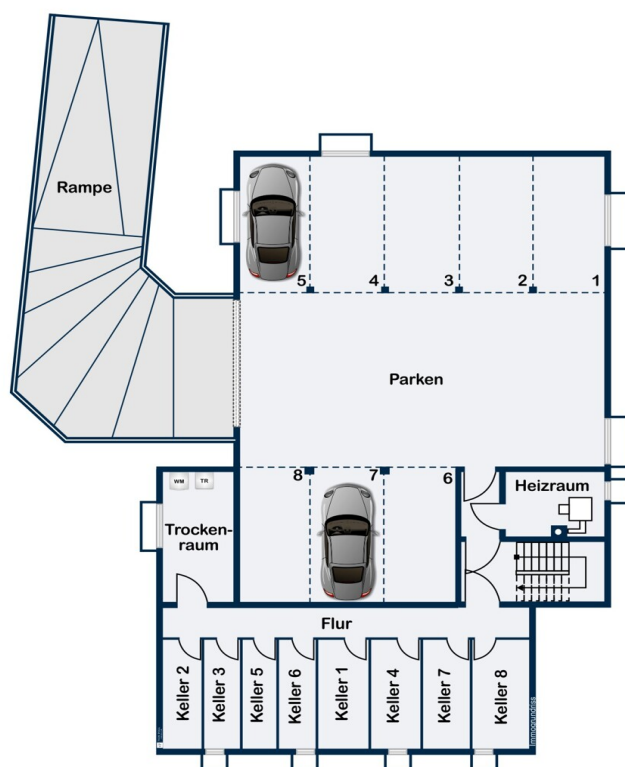
1709

1708

Número da propriedade: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

Uma primeira impressão

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung wurde im Jahr 1989 erbaut und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie großzügige ca. 85 m² Wohnfläche. Das Objekt bietet insgesamt drei Zimmer, welche flexibel nutzbar sind und somit unterschiedliche Wohnbedürfnisse abdecken. Die perfekte Altersvorsorge zur Kapitalanlage. Die Kaltmiete beträgt seit 2022 660€.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die zentrale Diele auf, die alle Wohnbereiche praktisch miteinander verbindet. Das Herzstück der Wohnung bildet das einladende Wohnzimmer mit Zugang zur großzügigen Loggia in Süd-Ausrichtung. Dank der Lage im Dachgeschoss genießen Sie hier einen weiten Ausblick und lichtdurchflutete Räumlichkeiten. Die Loggia bietet ausreichend Platz für Sitzmöbel und lädt zum Verweilen im Freien ein.

Das angrenzende Schlafzimmer zeichnet sich durch einen zusätzlichen Zugang zur Loggia aus und garantiert entspannte, ruhige Stunden. Ein weiteres gut geschnittenes Zimmer eignet sich ideal als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer. Das helle Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die tägliche Pflege. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort – gerade bei Besuchern oder einer größeren Haushaltsgestaltung.

Ein weiterer Pluspunkt ist der praktische Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum für Vorräte, Sportgeräte und mehr bietet. Ebenso steht Ihnen ein eigener Stellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung, sodass die Parkplatzsuche der Vergangenheit angehört.

Die Ausstattung der Wohnung betont Funktionalität und Komfort: Gepflegte Bodenbeläge, eine zeitlos gehaltene Innenarchitektur und großzügige Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist aktuell vermietet, dies bietet insbesondere für Interessenten mit Investitionsinteresse interessante Perspektiven.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige und dennoch gut angebundene Lage aus. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen, Schulen und Freizeitangebote sind schnell erreichbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität im Alltag.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung im Dachgeschoss – eine

Besichtigung lohnt sich! Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines
Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Número da propriedade: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.3.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 141.84 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número da propriedade: 25188094 - 74906 Bad Rappenau

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com