Bad Rappenau

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Loggia & Tiefgaragenstellplatz – attraktive Kapitalanlage

Objektnummer: 26188107



KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82.55 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Auf einen Blick

Objektnummer	26188107
Wohnfläche	ca. 82.55 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	229.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	141.84 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.03.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Die Immobilie

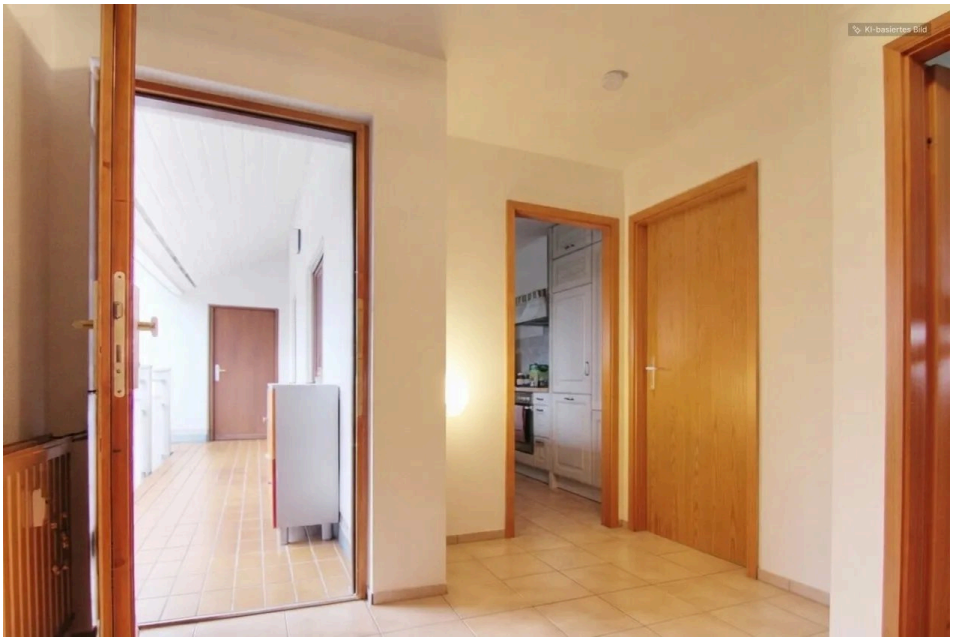




Objektnummer: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Die Immobilie





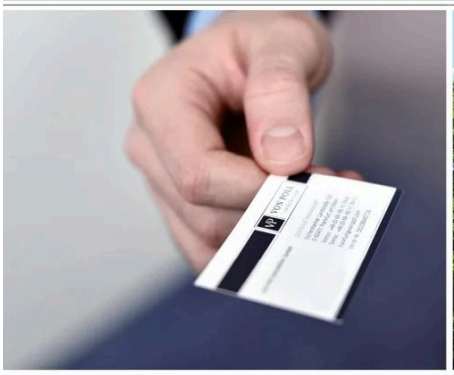
Objektnummer: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Die Immobilie



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 OF THE WORLD

www.von-poll.com

Objektnummer: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



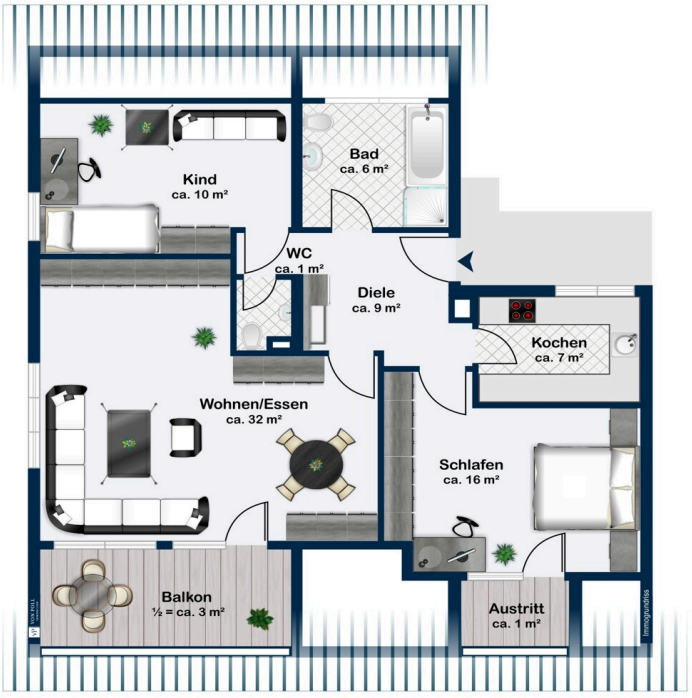
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

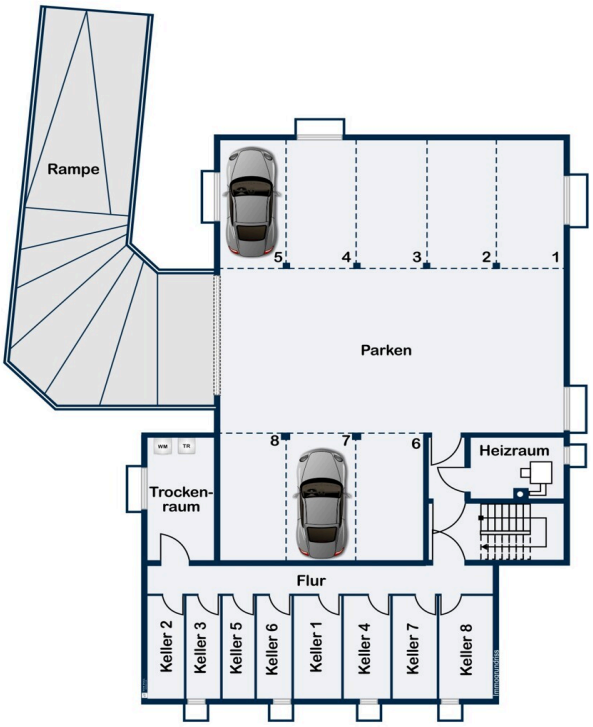
T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Objektnummer: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 83 m² Wohnfläche eine angenehme Raumaufteilung und attraktive Voraussetzungen für eine langfristige Kapitalanlage. Die Wohnung ist langjährig vermietet.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele, von der aus sämtliche Wohn- und Schlafräume bequem erreichbar sind. Mittelpunkt der Wohnung ist das helle und geräumige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur großzügigen Loggia in Süd-Ausrichtung. Hier genießen Sie viel Tageslicht, einen schönen Ausblick und einen attraktiven Außenbereich, der ausreichend Platz für Sitzmöbel bietet und zum Entspannen einlädt.

Auch das große Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur Loggia und bietet damit einen besonderen Wohnkomfort. Ein weiteres gut geschnittenes Zimmer lässt sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Das helle Tageslichtbad ist mit einer Duschkabine, Badewanne, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein weiteres, separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Praktischen Stauraum bietet der zur Wohnung gehörende Kellerraum. Ein eigener Stellplatz in der Tiefgarage rundet das Angebot ab und stellt einen besonderen Vorteil im Alltag dar.

Die Wohnung überzeugt durch eine funktionale und zeitlose Ausstattung, gepflegte Bodenbeläge sowie großzügige Fensterflächen. Die Dachgeschosswohnung in Verbindung mit der Süd-Loggia schafft eine freundliche und helle Wohnatmosphäre. Die Immobilie befindet sich in ruhiger und zugleich gut angebundener Lage von Bad Rappenau. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie verschiedene Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten sind gut erreichbar. Damit bietet die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktive Rahmenbedingungen.

Kapitalanlage mit bestehendem Mietverhältnis
Durch die bestehende Vermietung und die solide Wohnungsgröße eignet sich die Immobilie insbesondere für Kapitalanleger, die Wert auf eine langfristige Vermietbarkeit und eine etablierte Wohnlage legen. Die Kombination aus 3 Zimmern, ca. 85 m² Wohnfläche, Süd-Loggia, Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz macht die Wohnung zu einem interessanten Anlageobjekt.
Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Immobilie zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Ausstattung und Details

- Heller Wohn- und Essbereich
- Große Loggia mit Aussicht in Süd-Ausrichtung
- Schlafzimmer mit Loggia
- Seit 2013 vermietet, seit 2022 Kaltmiete bei 660€
- Tageslichtbadezimmer
- Weiteres, separates Gäste-WC
- Keller + Tiefgaragenstellplatz (im Angebotspreis inbegriffen)

Objektnummer: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Alles zum Standort

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.

Info: Die Bilder wurden mit Hilfe von einem KI-Tool, auf Wunsch der Mieter ausgeräumt.

Objektnummer: 26188107 - 74906 Bad Rappenau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com