Bad Rappenau

Dachgeschoss mit Wohlfühlfaktor: Helle Räume, sonnige Loggia, Garage

Objektnummer: 26188184



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26188184 - 74906 Bad Rappenau

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

Objektnummer: 26188184 - 74906 Bad Rappenau

Auf einen Blick

Objektnummer	26188184
Wohnfläche	ca. 85 m²
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26188184 - 74906 Bad Rappenau

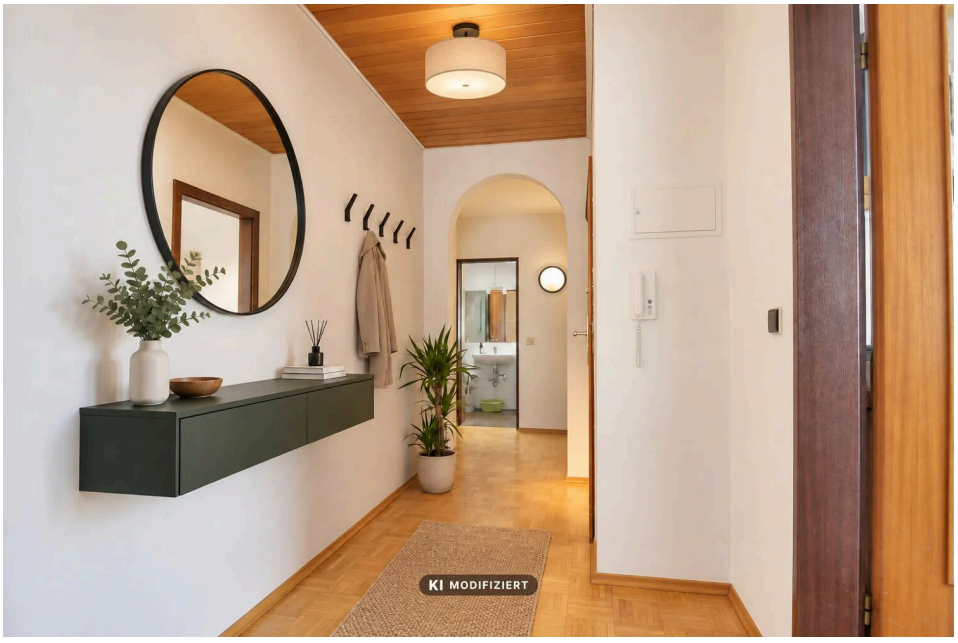
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	150 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.03.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26188184 - 74906 Bad Rappenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26188184 - 74906 Bad Rappenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26188184 - 74906 Bad Rappenau

Die Immobilie



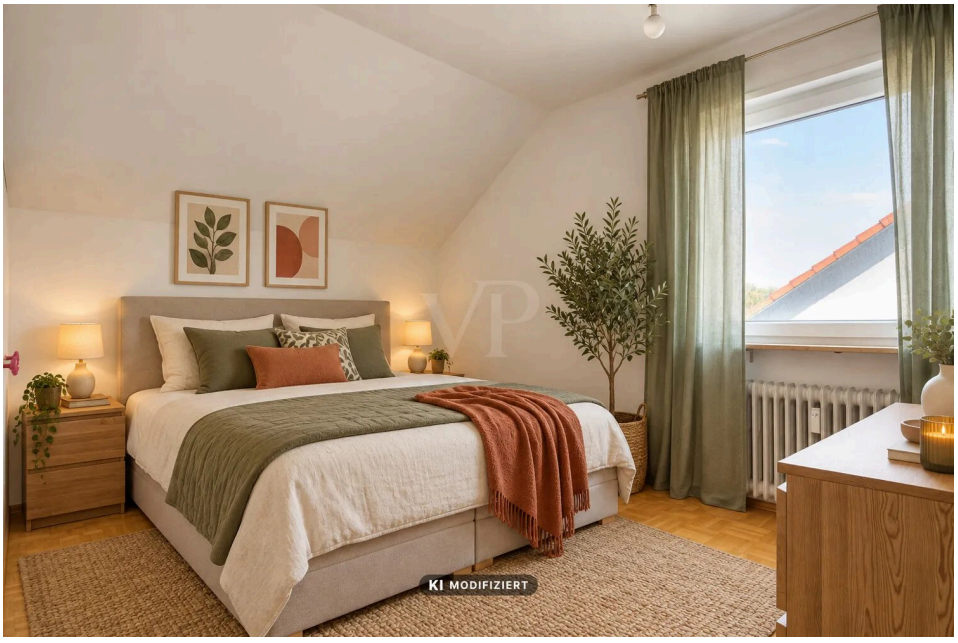




Objektnummer: 26188184 - 74906 Bad Rappenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26188184 - 74906 Bad Rappenau

Die Immobilie







Objektnummer: 26188184 - 74906 Bad Rappenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26188184 - 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: 26188184 - 74906 Bad Rappenau

Ein erster Eindruck

Dachgeschoss mit Wohlfühlfaktor: Helle Räume, sonnige Loggia, Garage

Helle 3,5 Zimmer, sonnige Südausrichtung und eine überschaubare Hausgemeinschaft: Diese gepflegte Dachgeschosswohnung verbindet Wohnqualität mit einer interessanten Perspektive für Kapitalanleger.
In einem ruhigen Mehrfamilienhaus mit nur sechs Wohneinheiten erwartet Sie diese gepflegte 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 3. Obergeschoss. Das 1978 erbaute Gebäude befindet sich in einer angenehmen Wohngegend von Bad Rappenau. Mit rund 85 m² Wohnfläche, einer großzügigen Loggia und einer Garage bietet die Wohnung ein attraktives Gesamtpaket für Anleger, die Wert auf eine gepflegte Immobilie mit bereits bestehendem Mietverhältnis legen.

Helle Räume und ein durchdachter Grundriss

Schon beim Betreten empfängt Sie eine freundliche Diele mit hochwertigem Parkettboden und ausreichend Platz für Garderobe und Alltagsutensilien.
Herzstück der Wohnung ist der rund 27 m² große Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Helligkeit, während der Parkettboden dem Raum eine warme und wohnliche Atmosphäre verleiht.
Ein besonderes Plus ist die direkt angrenzende, rund 10 m² große Loggia in sonniger Südausrichtung. Sie erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen schönen Platz für entspannte Stunden. Eine vorhandene Markise sorgt dabei für zusätzlichen Komfort.
Die funktionale Einbauküche ist vollständig ausgestattet und ermöglicht kurze Wege im Alltag.
Das Schlafzimmer bietet mit rund 13 m² eine angenehme Größe. Ein praktischer Einbauschrank nutzt eine vorhandene Nische sinnvoll aus.
Ein weiteres Zimmer eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer. Damit eignet sich der Grundriss für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.
Das modernisierte Tageslichtbad mit Dusche und Oberlicht rundet das Raumangebot ab und profitiert ebenfalls von einer freundlichen, hellen Atmosphäre.

Kontinuierlich modernisiert und gepflegt

Auch bei den Modernisierungen wurde bereits in wichtige Bereiche der Immobilie investiert:
•2014: Erneuerung der Fenster
•2015: Modernisierung der Elektrik und des Badezimmers
•2019: Umfangreiche Dachsanierung einschließlich Dämmung und neuer Dachfenster

sowie Erneuerung der Markise
•2022: Erneuerung der Balkonumrandung
Die Ölzentralheizung stammt aus dem Jahr 2000.
Die durchgeführten Maßnahmen tragen zum gepflegten Gesamteindruck der Wohnung bei und geben Kaufinteressenten einen guten Überblick über bereits erfolgte Modernisierungen.

Praktische Extras inklusive

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum und eine Garage, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Gerade die Kombination aus zusätzlichem Stauraum und einem eigenen Stellplatz rundet das Angebot sinnvoll ab.

Eine interessante Perspektive für Kapitalanleger

Die Wohnung ist bereits vermietet und bietet damit die Möglichkeit, in eine bestehende Wohnimmobilie zu investieren, ohne zunächst einen neuen Mieter suchen zu müssen. Die gepflegte Ausstattung, die bereits durchgeführten Modernisierungen, die sonnige Loggia und die kleine Hausgemeinschaft sprechen für ein durchdachtes Immobilienangebot.
Eine gepflegte Dachgeschosswohnung mit attraktivem Raumangebot, praktischen Extras und bestehendem Mietverhältnis – für Kapitalanleger, die in Bad Rappenau investieren möchten.

Objektnummer: 26188184 - 74906 Bad Rappenau

Ausstattung und Details

Die Exposébilder wurden auf Wunsch des Mieters mit Hilfe von KI leer geräumt und neu möbliert.
- Heller Wohn- und Essbereich mit ca. 27 m²
- Sonnige Loggia mit ca. 10 m² in Südausrichtung
- Markise für zusätzlichen Sonnenschutz
- Funktionale, vollständig ausgestattete Einbauküche
- Schlafzimmer mit praktischem Einbauschrank
- Weiteres Zimmer flexibel als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer nutzbar
- Modernisiertes Tageslichtbad mit Dusche und Oberlicht
- Hochwertige Parkettböden in Diele und Wohnbereich
- Eigener Kellerraum
- Garage im Kaufpreis enthalten

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit nur 6 Wohneinheiten
Für Kapitalanleger ist besonders positiv, dass bereits ein Mietverhältnis besteht und die Mieterhöhung zum 01.01.2027 bereits vorgesehen ist.

Objektnummer: 26188184 - 74906 Bad Rappenau

Alles zum Standort

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 Kurgebiet, 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.

Objektnummer: 26188184 - 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