

Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

# Kernsaniert und sofort bezugsfrei!

Objektnummer: 25188027



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

KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97,69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

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

Objektnummer: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## Auf einen Blick

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 25188027                           |
| Wohnfläche   | ca. 97,69 m²                       |
| Zimmer       | 4                                  |
| Schlafzimmer | 3                                  |
| Badezimmer   | 1                                  |
| Baujahr      | 1920                               |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf) |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 379.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Maisonette                                                                |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                           |

Objektnummer: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung         |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis  | 10.05.2034             |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieausweis              | BEDARF        |
| Endenergiebedarf            | 25.80 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Baujahr laut Energieausweis | 2020          |

Objektnummer: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## Die Immobilie



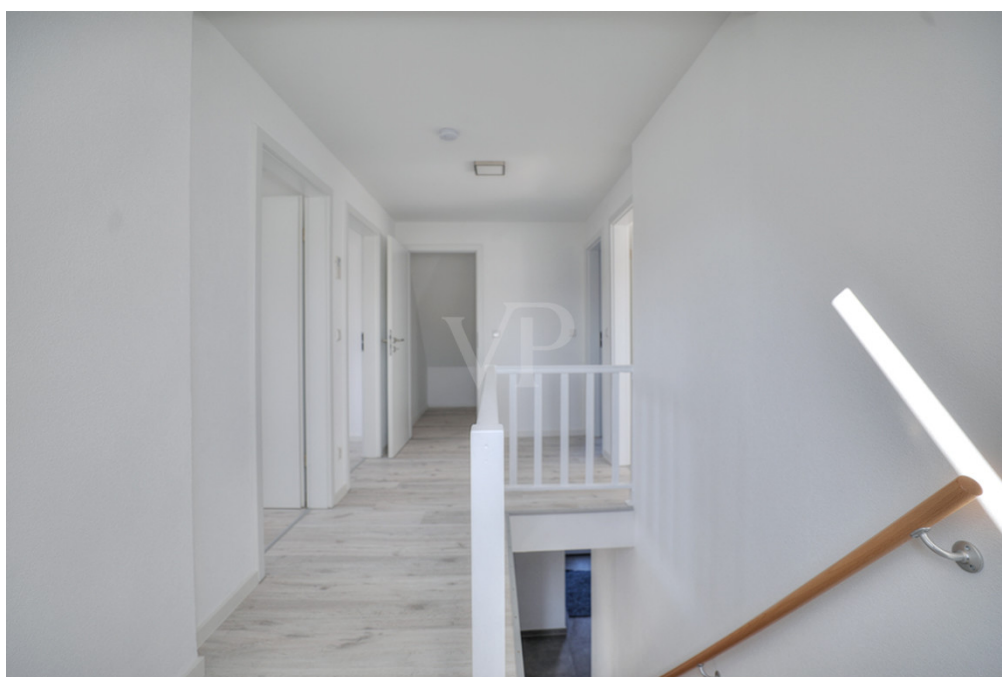
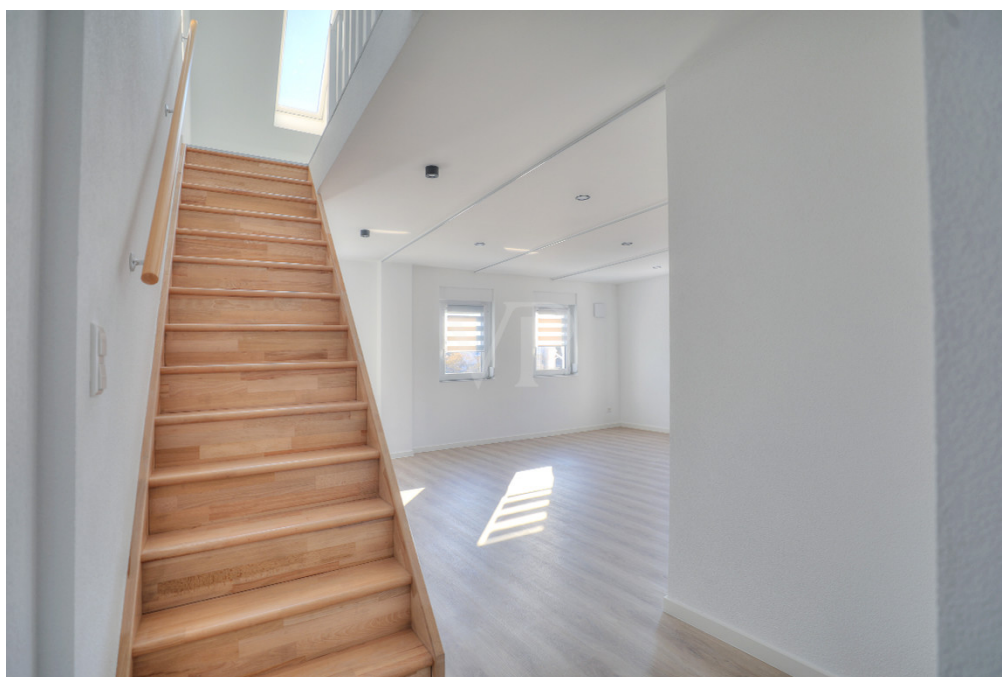
Objektnummer: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## Die Immobilie



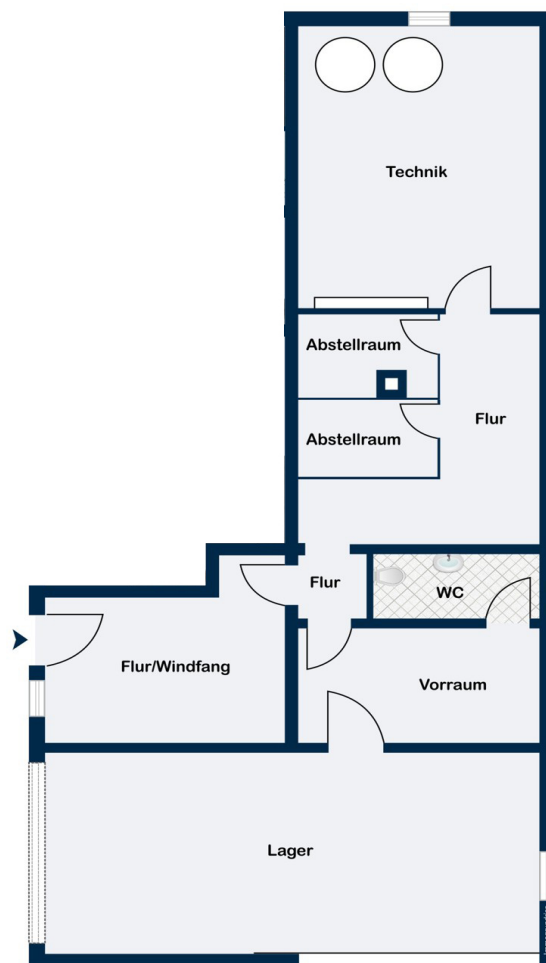
Objektnummer: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

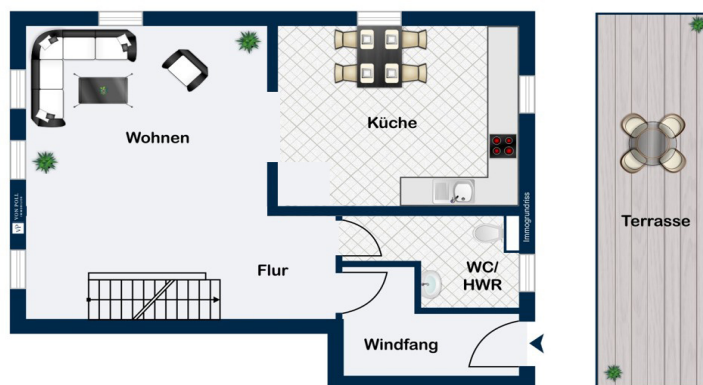
## Die Immobilie

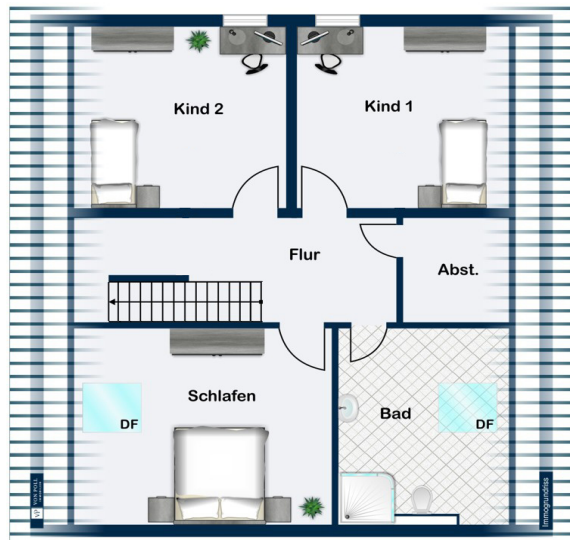


Objektnummer: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## 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: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine kernsanierte Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 97 m², die sich über zwei Ebenen erstreckt und modernen Wohnraum bietet. Die Immobilie wurde kernsaniert und ist nun als Erstbezug nach Sanierung verfügbar. Dank dieser Maßnahmen präsentiert sich das Objekt in einem hervorragenden Zustand, der den Anforderungen an modernes Wohnen in jeglicher Hinsicht entspricht. Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die sich flexibel nutzen lassen – etwa als Homeoffice oder Kinderzimmer. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich lädt mit seiner offenen Gestaltung zur Entspannung ein und bietet genügend Platz für gesellige Stunden. Die Terrasse vor dem Eingangsbereich hinter der Wohnung ist ein einladender Ort für gemütliche Stunden im Freien. Die neue Einbauküche ist im Preis inbegriffen, zeitgemäß ausgestattet und bietet alle notwendigen Geräte für den täglichen Bedarf. Ein weiterer Vorteil ist das Tageslichtbad, das sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche bietet und somit höchsten Komfort gewährleistet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC mit Tageslicht, das sich ebenfalls auf der Wohnebene befindet. Ein weiteres Merkmal dieser Immobilie ist die Wärmepumpe, die für eine effiziente und behagliche Wärmeversorgung sorgt. Im Zuge der Sanierung wurde zudem ein modernes Lüftungssystem in den Wohn-, Ess- und Schlafzimmern installiert. Diese Ausstattungen gewährleisten ein angenehmes Raumklima und tragen in Verbindung mit den zahlreichen Fenstern, die die Wohnung mit Licht durchfluten, zu einem behaglichen Wohngefühl bei. Zur Wohnung gehört ebenfalls ein Außenstellplatz, der eine komfortable Parkmöglichkeit bietet. Die Immobilie liegt verkehrsgünstig und ermöglicht eine schnelle Anbindung an umliegende Städte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Maisonette-Wohnung ein ansprechendes Wohnkonzept, durch seine intelligente Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung bietet. Die Wohnung ist perfekt für Pärchen und kleine Familien. Bei Interesse an einer Besichtigung oder weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Zur Wohnung gehört auch ein Außenstellplatz, der eine komfortable Parkmöglichkeit bietet. Der Stellplatz ist im Preis inbegriffen. Die Immobilie liegt verkehrsgünstig und ermöglicht eine schnelle Anbindung an umliegende Städte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Maisonette-Wohnung mit ihrer intelligenten Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattung ein ansprechendes Wohnkonzept bietet. Sie ist perfekt für Paare und kleine Familien. Bei Interesse an einer Besichtigung oder bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Objektnummer: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## Ausstattung und Details

- 2024 komplett kernsaniert
- Helle Wohnung durch viele Fenster
- Einbauküche inklusive
- Tageslicht-Bad (mit Wanne und Dusche) und -Gäste-WC
- Lüftungssystem in Wohn- Ess- und Schlafzimmern
- Hohe Energieeffizienz (Wärmepumpe)
- Außenstellplatz
- Terrasse mit ca. 13 m² Fläche
- Keller + Gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum

Objektnummer: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in der idyllischen Stadt Bretzfeld (aktuell mit ca. 12.600 Einwohnern / Ortsteil Rappach mit ca. 1.900 Einwohnern), im Landkreis Heilbronn. Bretzfeld bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe. Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen, Wäldern und einer charmanten Infrastruktur, die sowohl Familien als auch Pendler anspricht. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Autobahn A6 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Heilbronn (ca. 15 Minuten) sowie nach Stuttgart und Nürnberg. Zudem verfügt Bretzfeld über einen eigenen Bahnhof an der Bahnstrecke Heilbronn–Crailsheim, mit regelmäßigen Verbindungen in Richtung Heilbronn und Öhringen. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden. In unmittelbarer Nähe der Wohnung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Erholungsangebote. Die Kombination aus einer naturnahen Lage und einer optimalen Anbindung macht diese Wohnung besonders attraktiv.

Objektnummer: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 25.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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