

Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## Kernsaniert und sofort bezugsfrei!

**CODICE OGGETTO: 25188027**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97,69 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## A colpo d'occhio

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25188027                                      |
| Superficie netta    | ca. 97,69 m <sup>2</sup>                      |
| Vani                | 4                                             |
| Camere da letto     | 3                                             |
| Bagni               | 1                                             |
| Anno di costruzione | 1920                                          |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>10000 EUR (Vendita) |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 379.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Maisonette                                                                |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                             |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile                           |

CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## Dati energetici

|                                         |                                      |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato                        | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Consumo energetico                                    | 25.80 kWh/m²a       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 10.05.2034                           | Classe di efficienza energetica                       | A+                  |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2020                |

CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld**

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## La proprietà



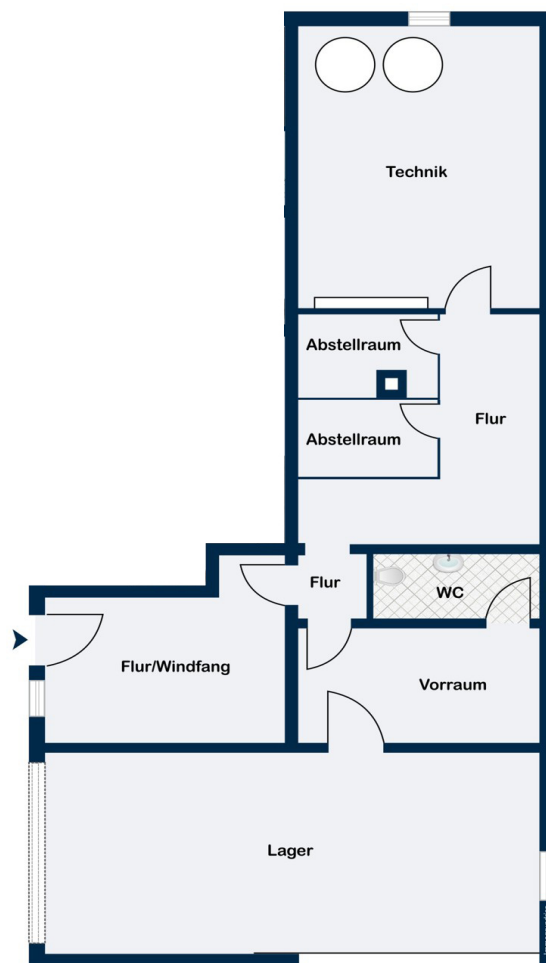
CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

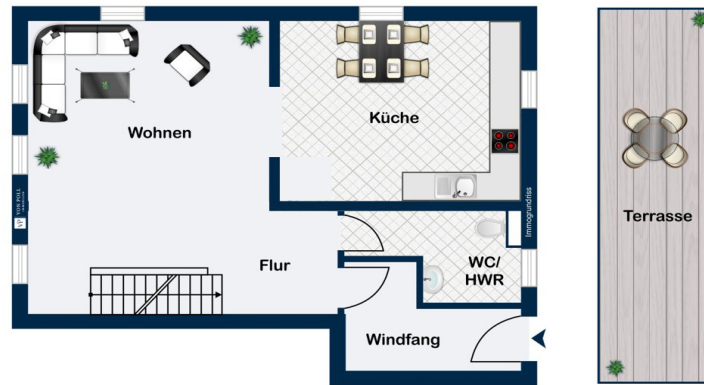
## La proprietà

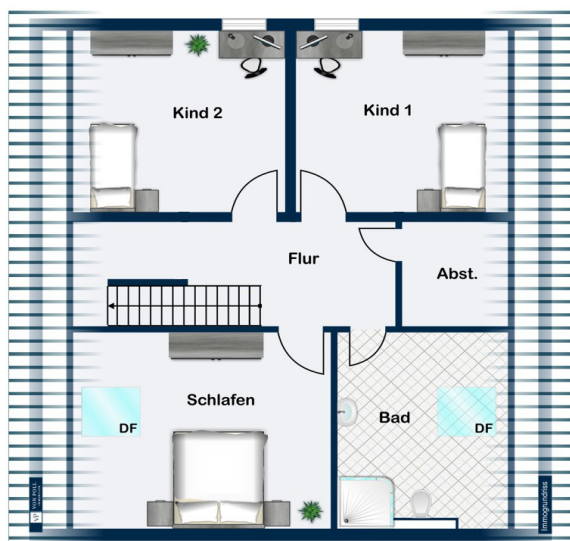


CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

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

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine kernsanierte Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 97 m<sup>2</sup>, 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.

**CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 25.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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