

Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

# Moderne Maisonette-Wohnung – Erstbezug nach Kernsanierung mit Terrasse & Stellplatz

CODICE OGGETTO: 25188027



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

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97 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	Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Superficie netta	ca. 97 m <sup>2</sup>	Appartamento	Maisonette
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Bagni	1	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Anno di costruzione	1920	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x superficie libera	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/m <sup>2</sup> a
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

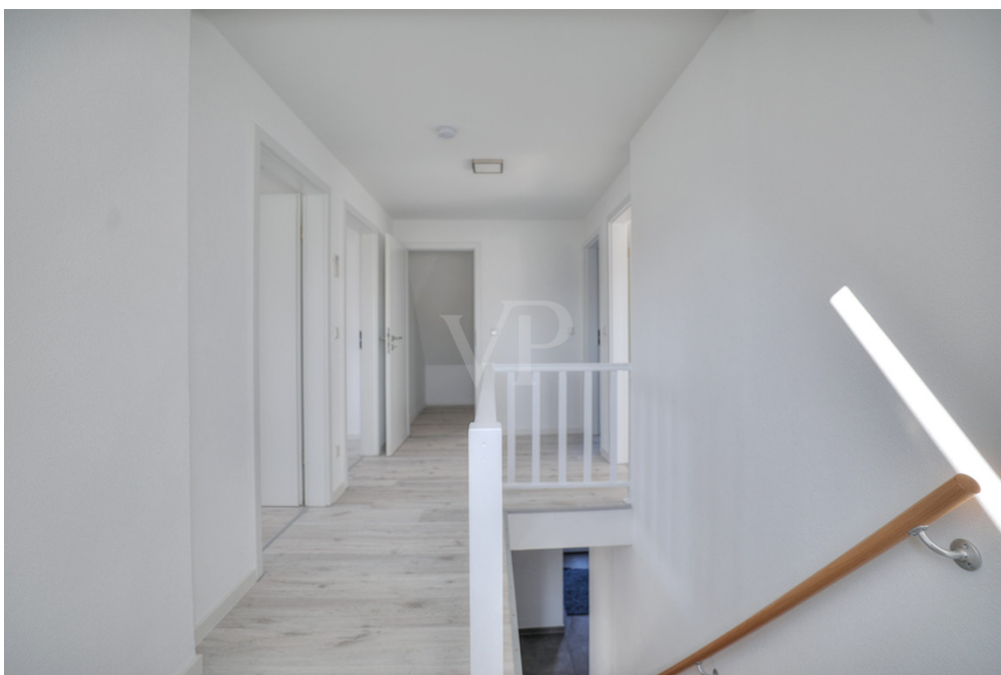
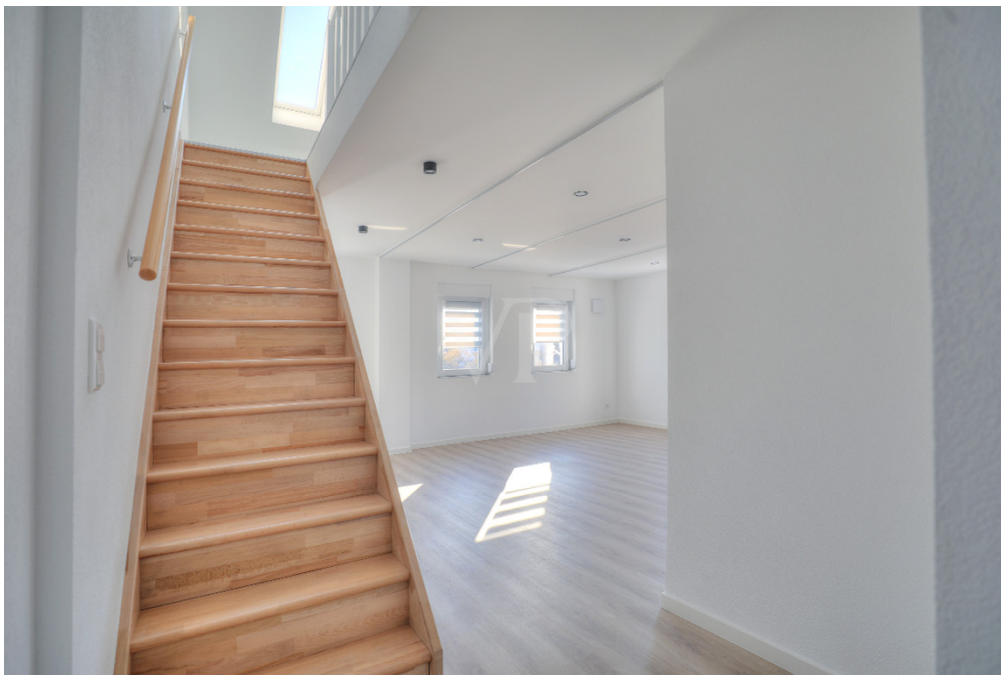
## La proprietà





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



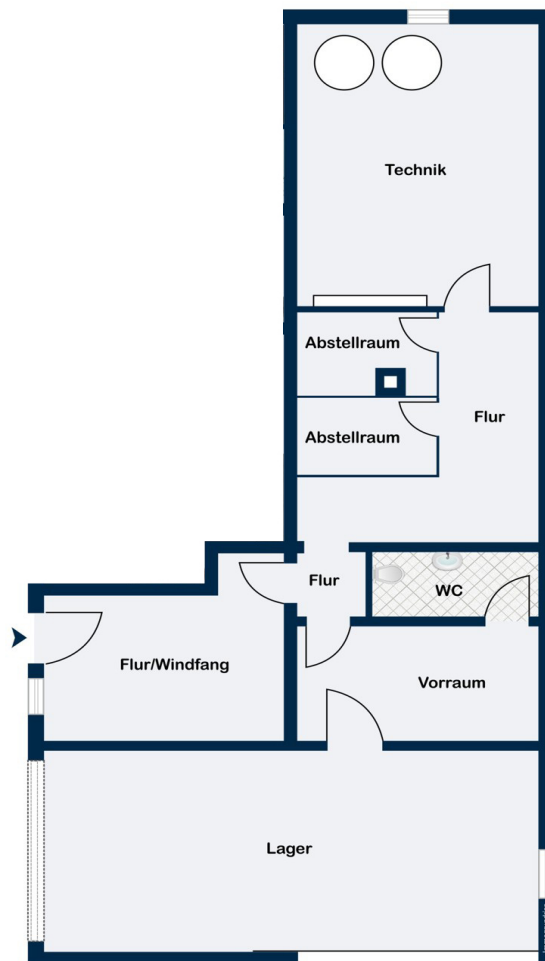
CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## La proprietà

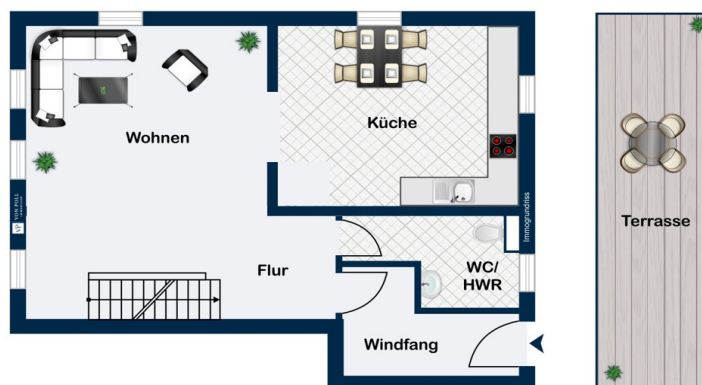


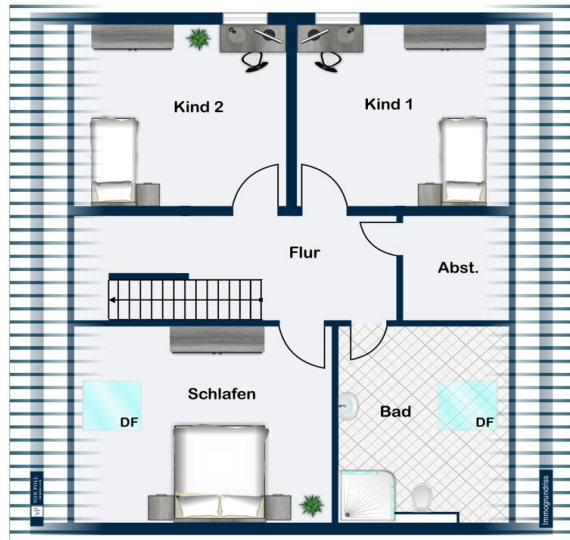
CODICE OGGETTO: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## 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

Moderne Maisonette-Wohnung – Erstbezug nach Kernsanierung mit Terrasse & Stellplatz Zum Verkauf steht eine kernsanierte Maisonette-Wohnung, die sich über zwei Ebenen erstreckt und mit einer Wohnfläche von ca. 97 m<sup>2</sup> idealen Raum für modernes Wohnen bietet. Diese Immobilie wurde im Jahr 2024 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen 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, davon drei Schlafzimmer, die sich flexibel für Familien oder als Homeoffice nutzen lassen. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bietet genügend Platz für gesellige Stunden und lädt durch seine offene Gestaltung zur Entspannung ein. Die Terrasse, direkt vor dem Eingangsbereich hinter der Wohnung, bietet einen einladenden Ort für gemütliche Stunden im Freien. Die neue Einbauküche (im Preis mit inbegriffen) ist zeitgemäß ausgestattet und bietet alle notwendigen Geräte für den täglichen Bedarf. Ein weiterer Vorteil der Wohnung, ist das Tageslicht-Bad, welches sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist und somit höchsten Komfort bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, das ebenfalls mit Tageslicht durchflutet ist und sich auf der Wohnebene befindet. Ein weiteres Merkmal dieser Immobilie ist die Wärmepumpe, die für eine wohlige und effiziente Wärmeversorgung sorgt. Zudem wurde im Zuge der Sanierung 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. Der Stellplatz ist im Preis bereits inklusive. 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.

**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
- Außenstellplatz inklusive
- Terrasse am Eingangsbereich
- 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 Heilbronn  
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)