

Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

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

Objektnummer: 25188027



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

**KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	25188027
Wohnfläche	ca. 97 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1920
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	25.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.05.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## Die Immobilie



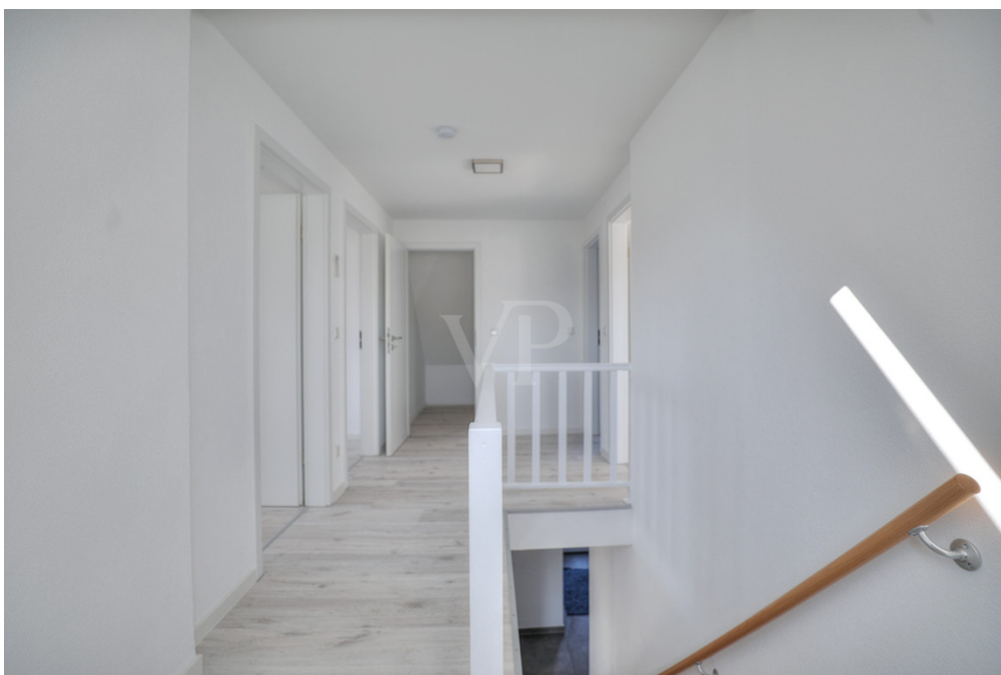
Objektnummer: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## 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



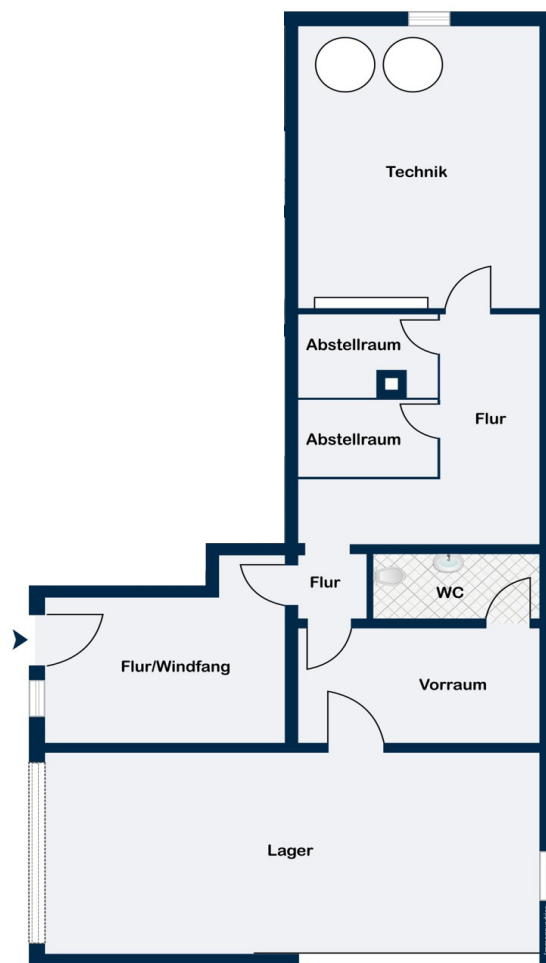
Objektnummer: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

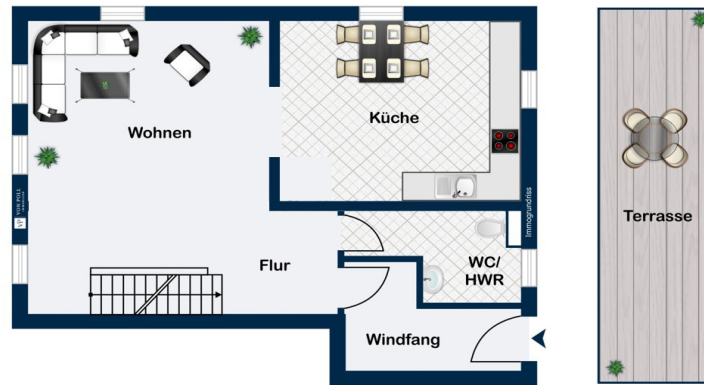
## Die Immobilie

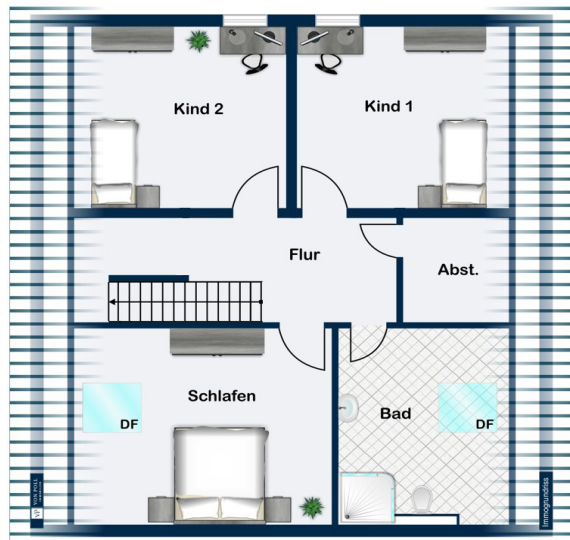


Objektnummer: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## 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

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.

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
- Außenstellplatz inklusive
- Terrasse am Eingangsbereich
- 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

## Sonstige Angaben

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+.

Objektnummer: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)