

Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

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

CODE DU BIEN: 25188027



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 97 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188027
Surface habitable	ca. 97 m ²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1920
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	395.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	25.80 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.05.2034	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

La propriété



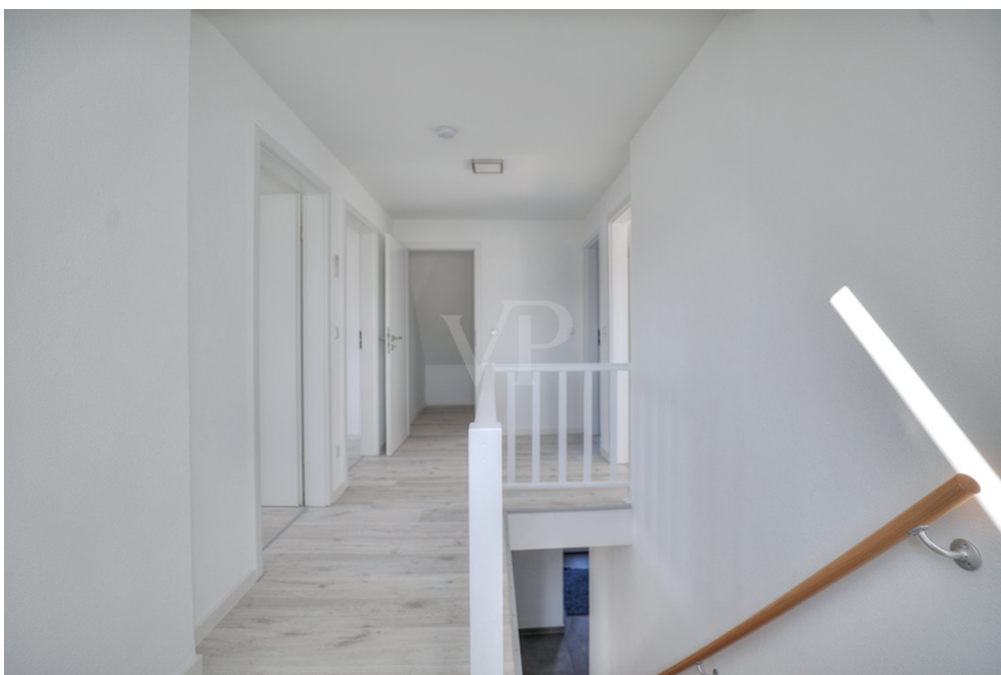
CODE DU BIEN: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

La propriété



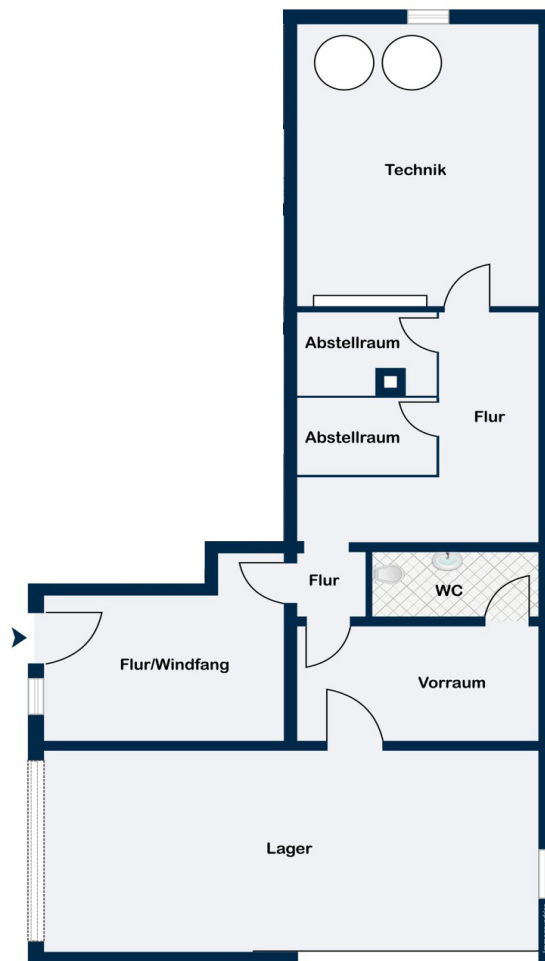
CODE DU BIEN: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

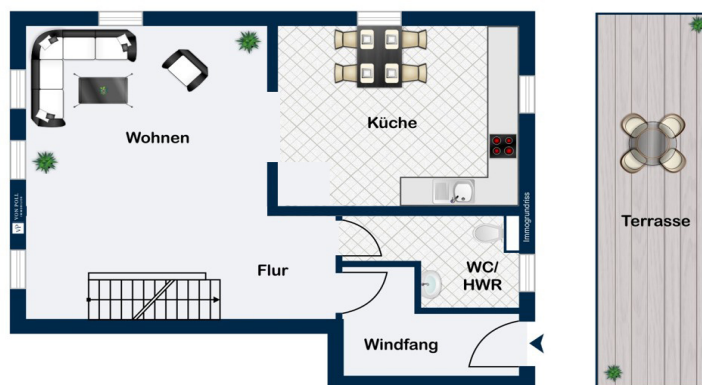
La propriété

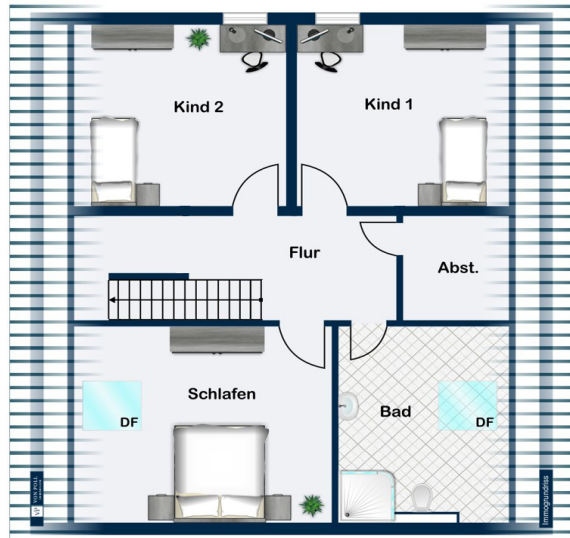


CODE DU BIEN: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

Une première impression

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 m² 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.

CODE DU BIEN: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

Plus d'informations

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+.

CODE DU BIEN: 25188027 - 74626 Bretzfeld / Rappach – Bretzfeld

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com