



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-LuHe-77295

Charmantes Einfamilienhaus mit Potenzial - Falc Immobilien Heilbronn - ein Schmuckstück!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

450.000,00 €

3,57 % inkl. 19% MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung inkl.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	183,0 m²
Nutzfläche	34,8 m²
Grundstücksfläche	706,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	4,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1961
Zustand	Renovierungsbedürftig
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Fenster, Pissoir
Küche	Einbauküche
Bodenart	Marmor, Parkett
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	07.09.2033
Energiebedarf	441.6
Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	08.09.2023
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Bad Rappenau heißt Sie Willkommen!

In der Kurstadt Bad Rappenau können Sie vom Alltag abschalten, die Seele baumeln lassen, Gesundheit und Lebensfreude erfahren.

Die Gärten- und Parkanlagen, darunter der Schloss-, Kur- und Salinenpark liegen in der Umgebung und laden zu entspannten Spaziergängen ein. Zudem gibt es ein Soleheilbad, das komplett modernisiert wurde und mit großzügiger Saunalandschaft, Außenbereich und Badeteich lockt.

Der ruhige, aber zentral gelegene Stadtteil der großen Kreisstadt Bad Rappenau lässt fast keine Wünsche offen.

Die große Kreisstadt Bad Rappenau bietet Ihnen jegliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Lebens. Zentral gelegen finden Sie Discounter, Metzger, Bäcker, Optiker, Ärzte, Kliniken, Banken und Friseure. Bus & Bahn fahren am Bahnhof von Bad Rappenau in Richtung Heilbronn oder Heidelberg.

Bad Rappenau liegt verkehrsgünstig mit direktem Autobahnanschluss an der A 6 Mannheim-Weinsberg-Nürnberg, A 6/A 81 Mannheim-Weinsberg-Würzburg und die A 81/A 6 Stuttgart-Mannheim. Bad Rappenau hat eine Bahnstation an der Strecke Heidelberg-Sinsheim-Heilbronn. Seit 2014 mit S-Bahn-Anbindung. Es liegt etwa 14 km nordwestlich von Heilbronn und etwa 34 km südöstlich von Heidelberg und gehört zum Mittelbereich Heilbronn und zur Randzone der Metropolregion Stuttgart.

Objektbeschreibung

Sie suchen nach viel Platz zum Wohnen und Entfalten? Dann hat Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn vielleicht genau das Richtige für Sie!

Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus mit Potenzial befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Lage am Rande des Ortskerns bei Bad Rappenau. Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, zahlreiche Modernisierungen sowie einen schönen Garten mit überdachter Terrasse. Eine Garage mit zusätzlichem Stellplatz ist ebenfalls vorhanden.

Das Haus besteht aus einem Haupthaus mit traditionellem Satteldach, einem eingeschossigen Anbau mit Flachdach sowie einer Einzelgarage. In den 1990er Jahren wurde ein Teil der Fassade wärmeisoliert. Vor rund zehn Jahren erfolgte ein barrierefreier Umbau des Hauses: Der

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Eingangsbereich ist über eine Rampe stufenlos zugänglich, das Badezimmer im Erdgeschoss wurde mit einer großzügigen, ebenerdigen Dusche rollstuhlgerecht ausgestattet.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Windfang, ein separates WC mit Hänge-Toilette, Urinal und Waschbecken, ein modernes Badezimmer mit barrierefreier Dusche sowie ein großer Flur mit Zugang zu Küche, Esszimmer, Wohnzimmer und Schlafzimmer. Ein separater Wintergarten erweitert das Raumangebot.

Die Einbauküche ist in einem sehr guten Zustand und verfügt über einen Geschirrspüler, Kühlschrank, Cerankochfeld, Umluftbackofen, passende Ober- und Unterschränke sowie einen kleinen Essplatz. Geschirrspüler und Herd wurden vor ca. zwei Jahren erneuert.

Wohn- und Essbereich sind über eine doppelflügelige Tür miteinander verbunden und mit gut erhaltenem Vollholz-Stäbchenparkett ausgestattet. Das Wohnzimmer ist lichtdurchflutet durch ein ca. 3,5 m breites Fenster mit elektrischen Rollläden. Ein Holzofen sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Schlafzimmer liegt ruhig am Ende des Flurs und ist durch ein großes Fenster sehr hell. Im Badezimmer ist ein Podest mit allen Zu- und Abflüssen für Waschmaschine und Trockner vorgesehen.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, eines davon mit eigenem Bad. Ein weiteres Badezimmer ist vom Flur aus erreichbar. Beide Bäder verfügen über Dusche, WC und Waschbecken. Ein Zimmer hat Zugang zu einem ca. 4 m² großen Balkon. In drei Räumen wurden passgenaue Einbauschränke unter den Dachschrägen installiert. Die Dachfenster verfügen über Lüftungsklappen und teilweise integrierte Rollos.

Das Kellergeschoss bietet drei weitere Räume: Zwei dienen als Vorrats- und Abstellräume, im dritten befindet sich der Heizungsraum mit Gas-Brennwerttherme, Warmwasserspeicher sowie einem 2022 installierten elektrischen Durchlauferhitzer, mit dem im Sommer Warmwasser unabhängig von der Heizung erzeugt werden kann.

Zusätzlich befindet sich im Untergeschoss eine ca. 34 m² Fläche mit separatem Außenzugang. Hier könnte man zahlreiche Hobbyräume gestalten.

In den letzten Jahren wurden verschiedene Zimmer sukzessive renoviert.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Das Einfamilienhaus überzeugt durch eine durchdachte Ausstattung, umfangreiche Modernisierungen und zahlreiche Komfortmerkmale, die das Wohnen angenehm und vielseitig gestalten.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Flur, eine barrierefrei gestaltete Dusche, ein separates WC sowie ein Windfang und ein heller Wintergarten mit Blick in den Garten. Die gepflegte Einbauküche ist mit Cerankochfeld, Umluftbackofen, Kühlschrank, Geschirrspüler (neu in 2022), Dunstabzugshaube sowie passenden Ober- und Unterschränken ausgestattet. Ein kleiner Essplatz für zwei Personen ist ebenfalls integriert.

Der Wohn- und Essbereich ist durch eine doppelflügelige Tür miteinander verbunden und mit einem gut erhaltenen Stäbchenparkett aus Vollholz versehen. Das Wohnzimmer bietet durch ein 3,5 Meter breites Doppelglasfenster mit elektrischem Rollladen viel Tageslicht und ist zusätzlich mit einem dekorativen Holzofen mit Glastür ausgestattet – ideal für gemütliche Stunden.

Das Schlafzimmer im Erdgeschoss ist ruhig gelegen und dank großem dreiflügeligem Fenster ebenfalls sehr hell. Das modernisierte Bad ist rollstuhlgerecht konzipiert und verfügt über eine großzügige, ebenerdige Dusche sowie ein Podest mit allen Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Das separate WC ist mit Hänge-Toilette, Urinal und Handwaschbecken ausgestattet.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, davon eines mit eigenem Badezimmer. Ein zweites Duschbad ist über den Flur zugänglich. Beide Bäder verfügen über Dusche, WC und Waschbecken. Ein Schlafzimmer bietet Zugang zu einem ca. 4 m² großen Balkon. In drei Räumen wurden maßgefertigte Einbauschränke in die Dachschrägen integriert. Die vorhandenen Dachfenster sind mit Lüftungsklappen und teilweise mit integrierten Rollos ausgestattet.

Im Kellergeschoss stehen drei Räume zur Verfügung – zwei als Abstell- bzw. Vorratsräume und ein Heizungskeller mit moderner Gasheizung sowie einem Warmwasserspeicher. Zusätzlich wurde 2022 ein elektrischer Durchlauferhitzer installiert, um im Sommer flexibel Warmwasser unabhängig von der Heizungsanlage erzeugen zu können.

Besonderer Komfort entsteht durch die ca. 30 Meter große Garage mit motorbetriebenem Tor, das sich bequem per Fernbedienung öffnen lässt. Neben dem Pkw bietet die Garage ausreichend Platz für Fahrräder, Gartengeräte oder Hobbybedarf.

Auf dem Dach des Hauses ist eine Photovoltaik-Anlage installiert. Die garantierte

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Einspeisevergütung läuft noch bis November 2026 und beträgt derzeit ca. 2.680 € jährlich – eine attraktive zusätzliche Einnahmequelle.

Der gepflegte Garten ist mit einer überdachten Terrasse, einem kleinen Geräteschuppen und einem Tomaten-Gewächshaus ausgestattet. Mehrere Obstbäume, darunter ein Feigenbaum, sowie Johannisbeer- und Brombeersträucher, Zierpflanzen, Blumen und Rasenflächen schaffen eine grüne Wohlfühlzone.

Die Gesamtwohn- und Nutzfläche teilt sich wie folgt auf: Erdgeschoss ca. 105 m² zzgl. ca. 40 m² Terrasse, Dachgeschoss ca. 53 m², Kellerräume ca. 24 m² und die mögliche Hobbyräume ca. 34 m².

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers, der Text wurde teilweise mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet und überprüft. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: heilbronn@falcimmo.de. Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

**Ihr Ansprechpartner: Andreas Franzke, heilbronn@falcimmo.de
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Neckarsulmer Str. 2, 74076 Heilbronn**

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: <https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html> oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

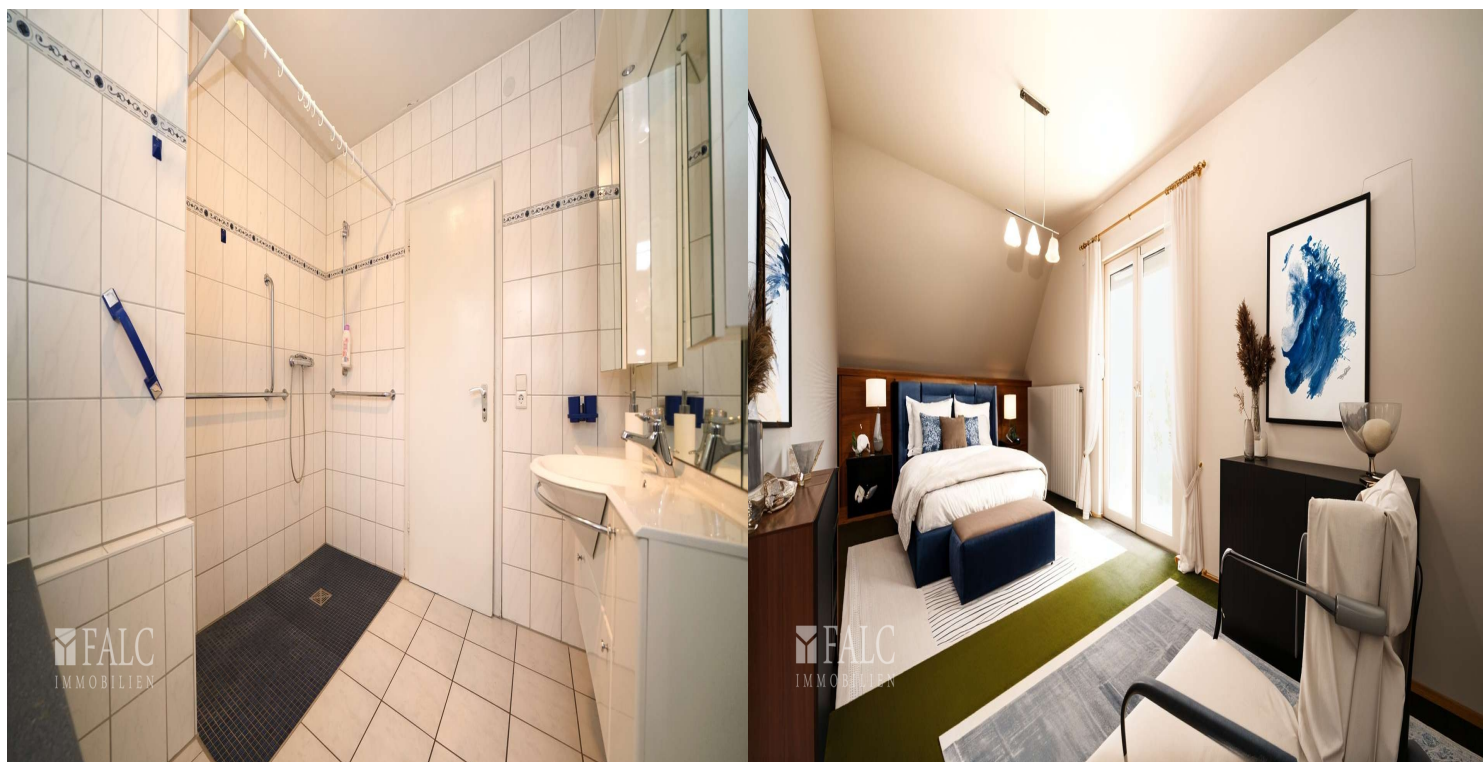
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

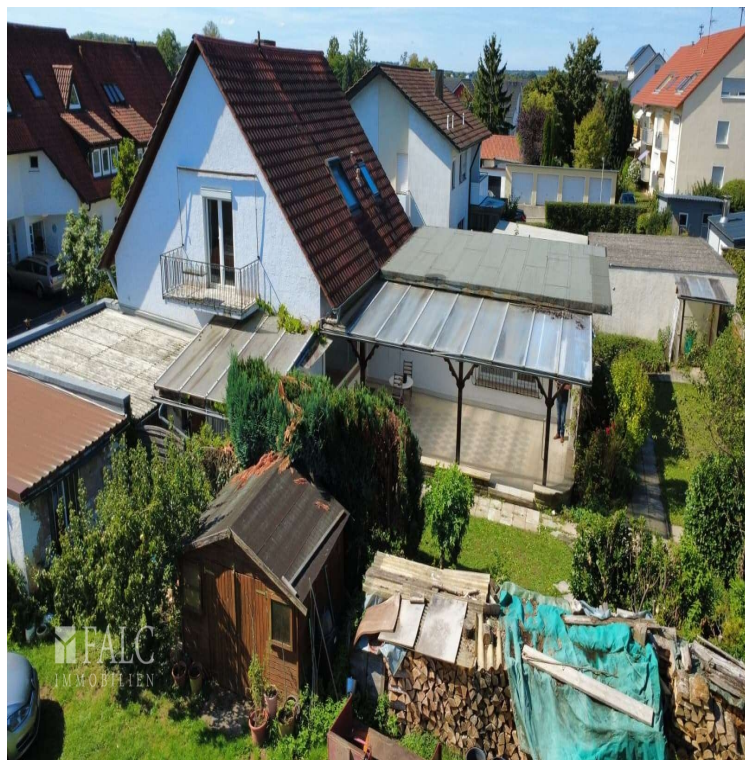
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

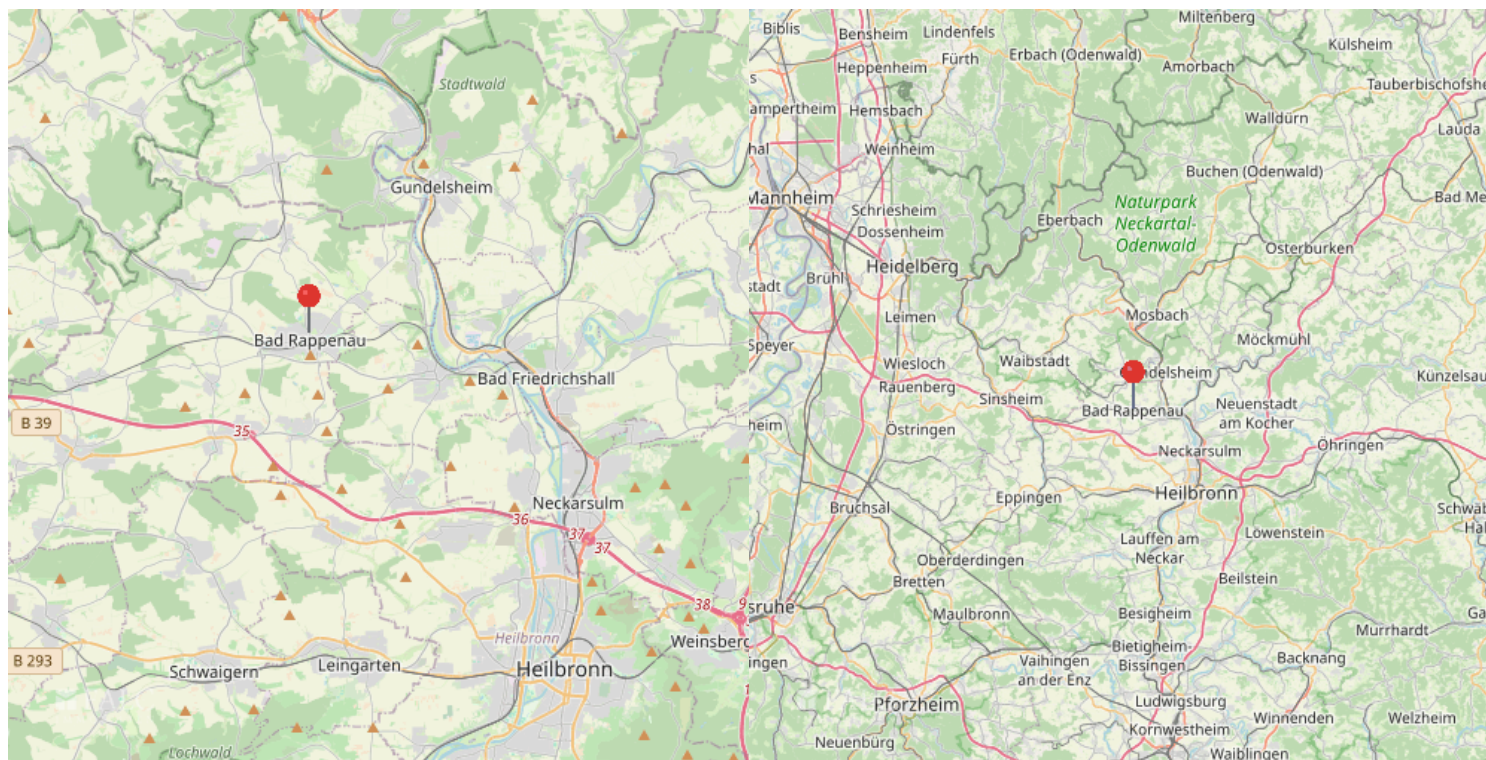
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

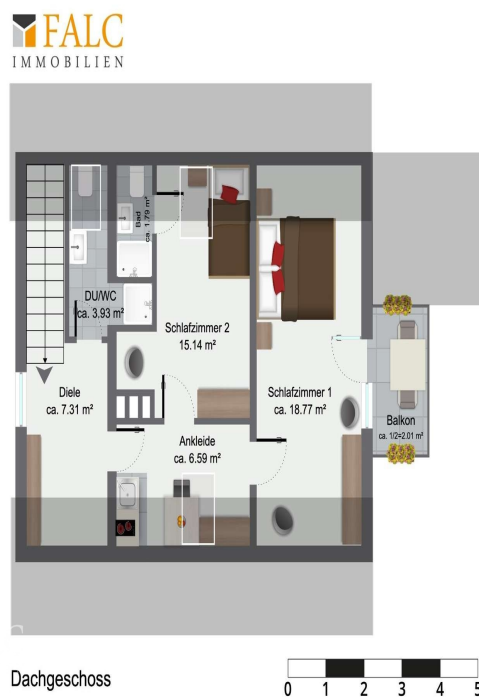
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)