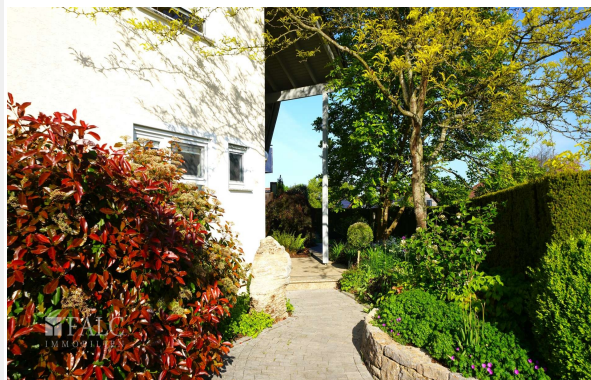




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SLa-72769

Stilvoll in Bad Rappenau - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

725.000,00 €

Kaufpreis pro m²

3.606,00 €

Provision

**3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere Info
Exposé inkl. MwSt.**

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	201,0 m²
Grundstücksfläche	597,0 m²
Gesamtfläche	243,9 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1988
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2024
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Bad	Fenster, Wanne, Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

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

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiekennwert

Mit Warmwasser

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Verbrauchsausweis

20.05.2035

79,6 kWh/(m²*a)

Ja

Öl

C

21.05.2025

2014

Wohngebäude

Objektbeschreibung

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

Lage

Bad Rappenau-Zimmerhof 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.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen. Die dort abfahrende Buslinie 684 fährt regelmäßig Richtung Bad Rappenau und Bad Wimpfen.

In Zimmerhof gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule, die weiterführenden Schulen sind in Bad Rappenau angesiedelt und mühelos mit dem Bus oder sogar dem Fahrrad zu erreichen. Ein Norma-Markt versorgt tägliche Bedürfnisse, der nahegelegene Golfclub lockt mit leckerem Essen im dortigen Restaurant mit Außenterrasse.

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.

Noch Anfang der 90er Jahre gehörte Zimmerhof mit rund 450 Einwohnern zu den kleineren Wohnbezirken. Durch die Ausweisung neuer Baugebiete Anfang bis Mitte der 90er Jahre hat sich Zimmerhof mittlerweile zum größten Wohnbezirk mit über 1.900 Einwohnern entwickelt.

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

Objektbeschreibung

Modern und effizient! Komfortables Einfamilienhaus im Herzen von Bad Rappenau-Zimmerhof.

Hier lässt Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn, (T)räume wahr werden und freut sich, Ihnen dieses charmante Einfamilienhaus mit Traumgarten vorstellen zu dürfen.

Das Einfamilienhaus mit über 201 m² Wohnfläche auf einem 597 m² großen Grundstück teilt sich in Erd- und Dachgeschoss auf und bietet in beiden Etagen Komfort für die ganze Familie. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem großen Wohnzimmer, einem Esszimmer, einer großzügigen Küche, einem Tageslicht-Bad mit Wanne und Dusche, einem separaten WC, einem Schlafraum mit begehbarem Kleiderschrank, einer großzügigen Terrasse mit sich anschließendem herrlichen Garten. Ihr neuer Lieblingsort, das Kaminzimmer. Das Obergeschoss verfügt über ein Studio-ähnliches Foyer mit Balkon, vier Schlafräume und ein Tageslicht-Bad mit Dusche.

Erbaut 1988, wurde es zwischen 2011 und 2018 aufwendig und mit hochwertigen Materialien renoviert, ein Balkon und ein Giebel angebaut. Unter der Putzmauer befindet sich eine Aluminium-Schutzkante, der Kellerboden ist zusätzlich mit Bitumenbahnen abgedichtet.

Beheizt wird durch mit Öl über eine Brennwertheizung von Viesmann mit neuem Brenner aus 2024, für knisternde Lagerfeuerstimmung sorgt der Speckstein-Kaminofen, Solarpaneele auf dem Dach unterstützen die Warmwasser-Aufbereitung. Die isolierverglasten Fenster mit Kunststoff-Rahmen stammen aus dem Baujahr, der Großteil ist mit elektrischen Rollläden aus Aluminium ausgestattet. Die Fußböden schmückt edles Parkett aus Eiche, Küche und Bäder sind pflegeleicht gefliest.

Das Objekt bietet 2 Stellplätze vor dem Haus sowie eine Garage mit Wasseranschluss und abgetrenntem Bereich für eine Werkstatt mit Durchgang zum herrlichen Garten.

In nur wenigen Minuten gelangen Sie zum Kur- und Erholungspark in Bad Rappenau mit den drei großen Parkanlagen: Dem Salinen-Park, dem Kurpark und dem Schlosspark. Auf rund 29 Hektar können Sie Körper, Geist und Seele bestens erholen und den Gang auf Entspannungsmodus legen.

Neugierig geworden? Dann lehnen Sie sich zurück und schauen sich Ihr neues Traumhaus in unserem exklusiven Panoramarundblick an. Dazu geben Sie folgenden Link in das Suchfeld Ihres Browsers ein: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3116508>

**Oder besuchen Sie uns auf unserem YouTube-Kanal:
https://youtu.be/wYJV8PC5F8M?si=46Yn3rNro_9peKhj**

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

Ausstattung

Viel Licht, viel Raum, viel Garten!

Willkommen in einem wahren Paradies, das sich Ihnen mit einer charmanten Einfahrt aus fränkischem Naturmuschelkalk präsentiert. Diese führt Sie sanft zum Eingang des Wohnjuwels und lädt Sie ein, die hohe Qualität der Materialien zu entdecken, die sich auch an den Seiten des Hauses fortsetzen und direkt in den malerischen Garten übergehen.

Parken Sie Ihr Auto in der vor Wind und Wetter schützenden Garage, deren Nebenraum mit Zugang zum Garten sich als Hobby-Werkstatt anbietet. Treten Sie ein in Ihr Traumhaus und lassen Sie sich von der großzügigen Diele empfangen, in der eine stilvolle Garderobe aus Erle für den ersten Eindruck sorgt.

Bereits hier fällt der Blick auf den lichtdurchfluteten Wohnbereich, der durch große Fenster besticht und sich harmonisch zur weitläufigen Terrasse aus indischem Hartsandstein öffnet. Diese ist mit einer elektrischen Markise ausgestattet, die an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten sorgt. Der angrenzende Garten mit seinem liebevoll gestalteten Gartenhaus verspricht pure Entspannung. Am Abend erstrahlen die Muschelkalkplatten und die Hainbuche-Wand, die rund ums Haus in eleganten Spalier-Schnitten für Privatsphäre sorgen, in einem sanften Licht, das die Atmosphäre noch zauberhafter macht.

Ob Sie die frische Luft einer frisch gemähten Wiese genießen, den Grillabend oder die Familienfeier planen, an heißen Sommertagen die Außendusche mit Kalt- und Warmwasser genießen oder als Hobbygärtner Ihr blühendes Reich pflegen – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt. Im Garten finden Sie neben einem japanischen Ahorn, einem prächtigen Magnolienbaum, einer Gold-Gleditschie, einem Quittenbaum und einer Hecke aus Buchsbaum und Eiben auch seltene Pflanzen wie den Kugel-Trompetenbaum. Weitere Highlights sind das duftende Kräuter-Hochbeet mit Rosmarin und Salbei sowie die verschiedenen Ziergräser, wie Blauschwengel und Bambus. Die kleine Sitzgruppe neben dem plätschernden Wasserfall, der vorbereitete Stromanschluss für einen Whirlpool und die beiden Regenwassertanks mit 3.000 Litern zur Rasenbewässerung über eine Gardena-Bewässerungsanlage und mit 5.000 Litern für die weitere Gartenbewässerung mit einer weiteren, neuen Gardena-Bewässerungsanlage runden das Angebot perfekt ab.

Im zum Wohnbereich angrenzenden Raum sorgt der Speckstein-Kaminofen, der die Wärme nach dem Ausschalten für weitere zwei Tage hält, für behagliche Gemütlichkeit. Dank der bodentiefen Fenster besitzt dieser Raum einen Wintergartencharakter und eignet sich ideal als Lesezimmer oder als weiterer Ort zum Entspannen – der perfekte Lieblingsplatz für kalte Tage.

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

Die Küchenfee des Hauses wird sich in den großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen garantiert wohlfühlen, die alles bieten, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und sich selbst zu verwöhnen. Zahlreiche Schränke und Schubladen, darunter ein praktischer Apothekerschrank, bieten reichlich Platz für Vorräte und Kochutensilien. Eine große Kühl- und Gefrierkombination, ein leistungsstarker Backofen mit Cerankochfeld, eine moderne Dunstabzugshaube und ein großzügiges Spülbecken mit Vorwaschbecken unterstützen Sie dabei, Ihre Lieblingsgerichte mit Leichtigkeit zu kreieren. Eine praktische Durchreiche zum angrenzenden Esszimmer macht das Servieren der Speisen besonders einfach.

Im Essbereich erwartet Sie ein direkter Zugang zu einer weiteren Terrasse aus hochwertigem Eichenholz mit elektrischer Markise, die zur Westseite ausgerichtet ist. Perfekt, um den Abend mit einem erfrischenden Cocktail bei Sonnenuntergang und dabei die Abendluft zu genießen.

Ein geräumiges Zimmer mit einer angrenzenden, begehbaren Ankleide bietet sich wunderbar als Schlafzimmer an – ein Ort der Ruhe und Erholung. Die Einbauschränke in der Ankleide können optional erworben werden. Natürlich lässt sich dieser Raum auch hervorragend als Gästezimmer oder als persönlicher Rückzugsort für die Schwiegermama oder einen Teenager nutzen.

Schaumbad, ahoi! Wenn das Wetter draußen ungemütlich ist, gibt es kaum etwas Entspannenderes als ein wohltuendes Schaumbad im Tageslichtbad mit Möbeln aus edlem Nussbaum. Der atmungsaktive italienische Kalk-Pressputz sorgt zusätzlich für ein angenehmes Raumklima. Nach einem langen Bad können Sie sich in ein vorgewärmtes Handtuch vom Handtuchheizkörper einkuscheln und die wohlverdiente Ruhe genießen. Wer es schneller mag, kann sich in der bodenebenen Dusche mit Regenwald-Duschkopf erfrischen, deren Wände zieren zwei große Muschelkalk-Fliesen, die für eine fast fugenlose Optik sorgen. Zudem sorgt das separate WC auf jeder Etage dafür, dass Ihre Entspannungszeit ganz ohne Störungen bleibt.

Am Abend lockt der Schlafbereich im Dachgeschoss, den Sie über die elegante, offene Buche-Treppe erreichen. Vier helle, freundliche Zimmer stehen bereit, um von Ihnen ganz nach Ihren Wünschen eingerichtet zu werden. Ob als gemütlicher Rückzugsort für die Eltern zum Entspannen und Träumen, als Spielparadies für die Kleinen oder als Büro bzw. Gästezimmer – hier finden Sie ganz nach Bedarf den perfekten Raum für Ihre individuellen Vorstellungen.

Auch auf dieser Etage erwartet Sie ebenfalls ein Badezimmer, ausgestattet mit einer nahezu bodenebenen Dusche, einem WC, einem Waschbecken und natürlich Tageslicht, das durch ein Dachfenster strömt – so macht das Stylen am Morgen richtig Freude!

Ein besonderes Highlight dieser Etage ist das großzügige Foyer, das sich direkt an einen Balkon gen Westen mit Dielen aus robustem Tropenhartholz anschließt. Hier können Sie mit einem Glas Rotwein entspannen und ein paar ruhige Stunden mit Ihrer/m Liebsten verbringen. Mit wenigen

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

Handgriffen lässt sich hier auch ein selbständiges Zimmer generieren.

Brauchen Sie noch Stauraum? Großes Equipment oder ähnliches verstauen Sie in mehreren Abstellräumen im Untergeschoss, in dem auch die Heizungsanlage und der Öllageraum untergebracht sind.

Worauf warten Sie noch? Raus aus den Federn und kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin.

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

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

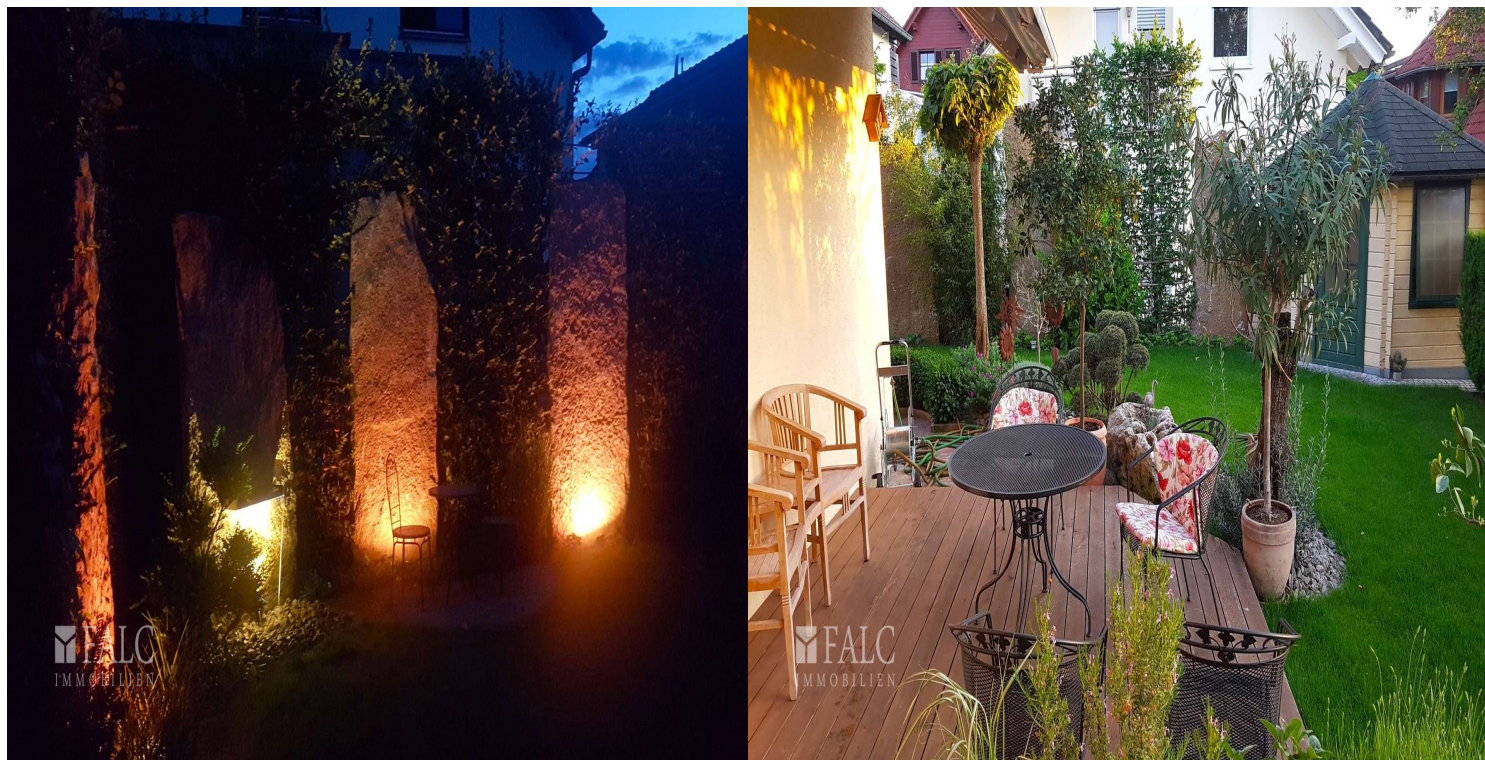
[Online ansehen](#)



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

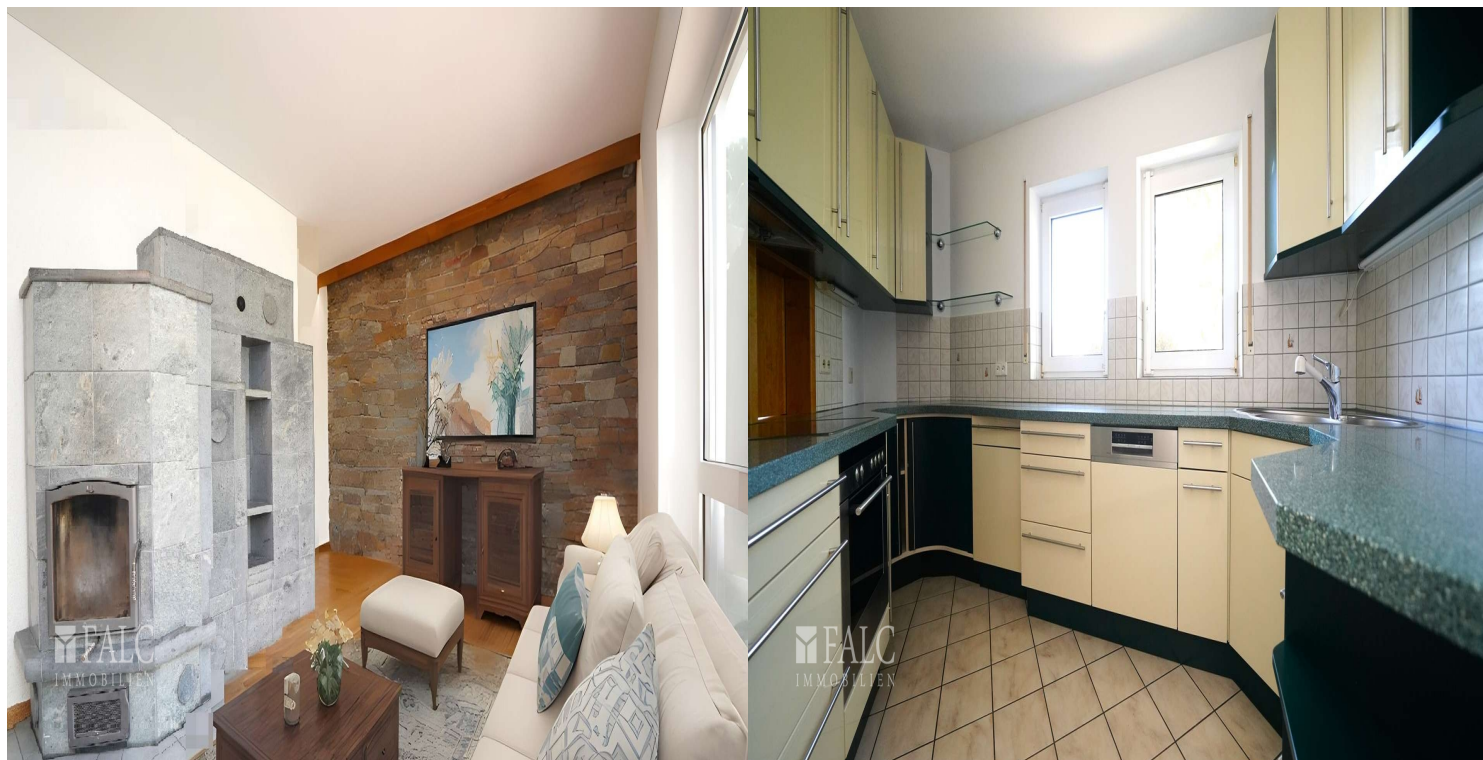
[Online ansehen](#)



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

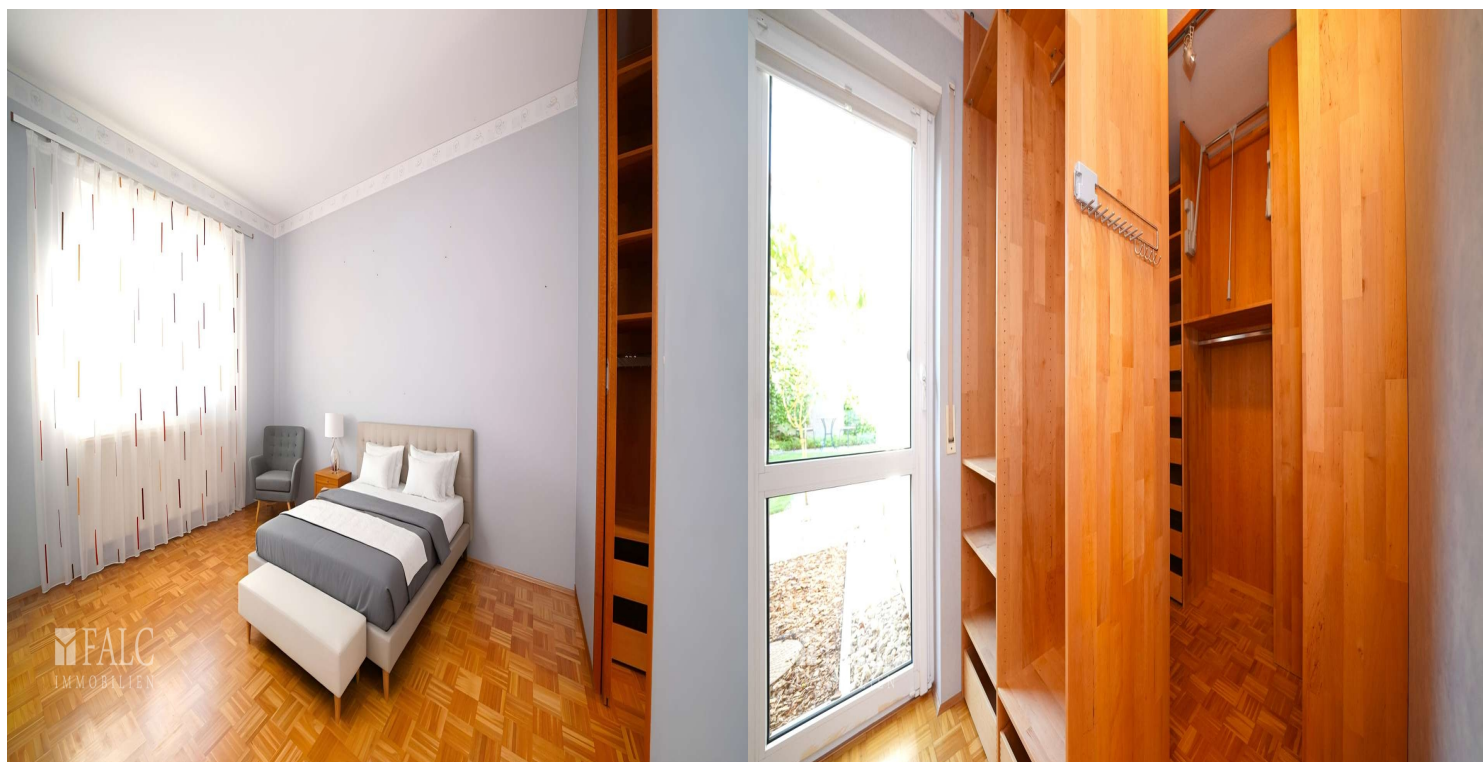
[Online ansehen](#)



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](#)



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

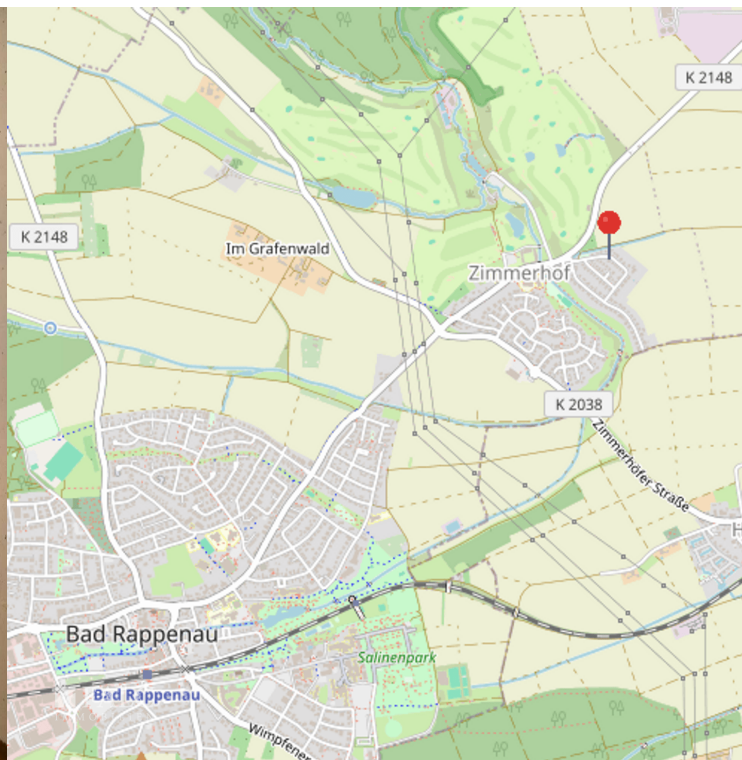
[Online ansehen](#)



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

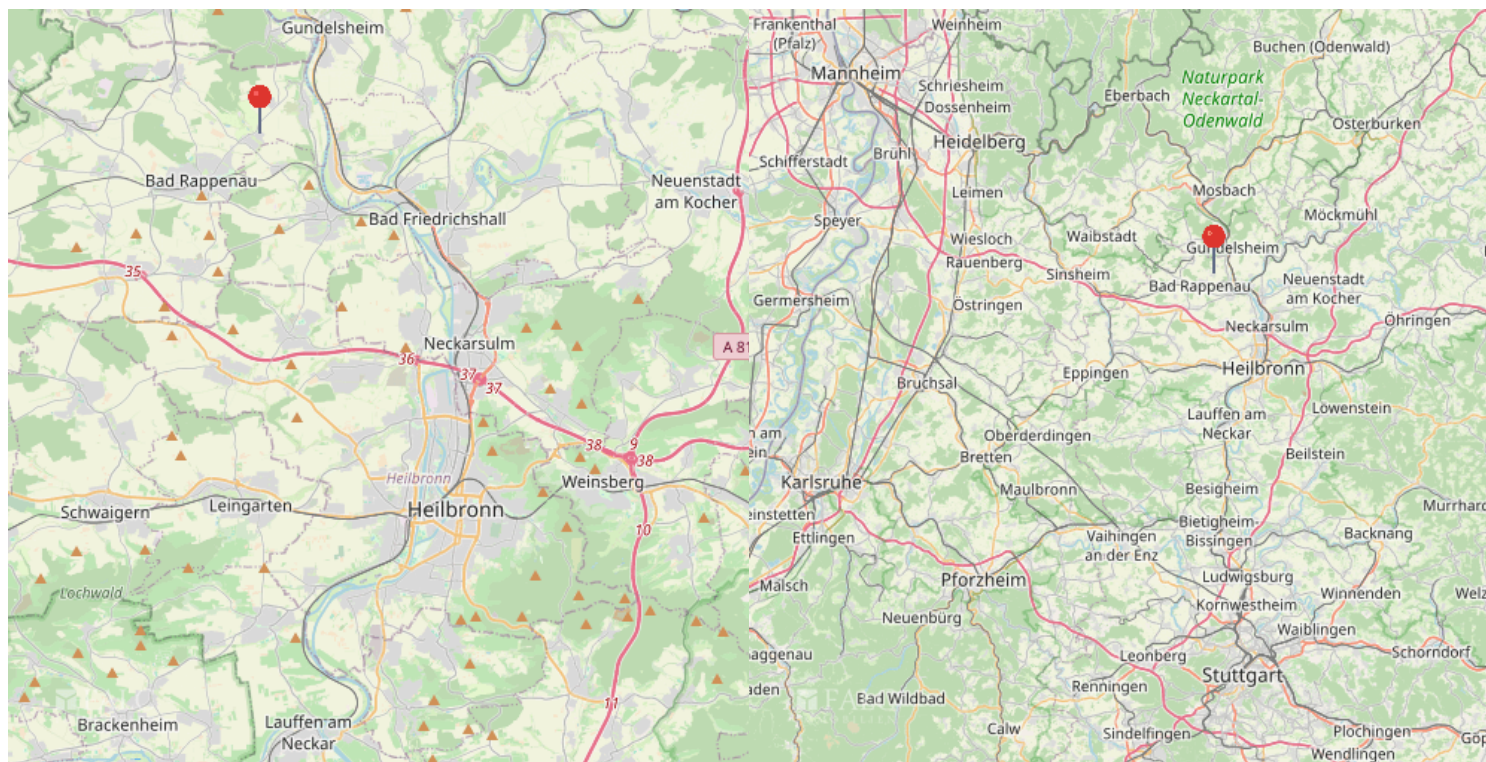
[Online ansehen](#)



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 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

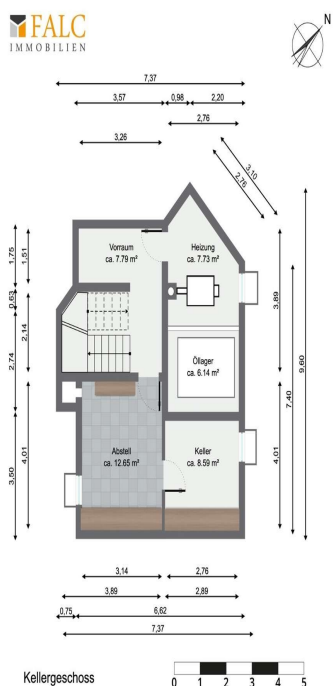
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)