

Bad Rappenau

# Zwei Häuser auf einem Grundstück – Wohnensemble mit Einliegerwohnung, Werkstatt und Traumgarten

Objektnummer: 26188071



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

**KAUFPREIS: 685.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 297,37 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 922 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26188071 - 74906 Bad Rappenau**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26188071 - 74906 Bad Rappenau**

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 26188071      |
| Wohnfläche   | ca. 297,37 m² |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 11            |
| Schlafzimmer | 8             |
| Badezimmer   | 3             |
| Stellplatz   | 1 x Garage    |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 685.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 241 m²                                                                |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                |

**Objektnummer: 26188071 - 74906 Bad Rappenau**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|             |             |
|-------------|-------------|
| Heizungsart | Ofenheizung |
| Befuerung   | Öl          |



Objektnummer: 26188071 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26188071 - 74906 Bad Rappenau**

## **Die Immobilie**





Objektnummer: 26188071 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 26188071 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188071 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 26188071 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 26188071 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188071 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 26188071 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 26188071 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26188071 - 74906 Bad Rappenau**

## **Die Immobilie**





Objektnummer: 26188071 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 26188071 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188071 - 74906 Bad Rappenau

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26188071 - 74906 Bad Rappenau**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26188071 - 74906 Bad Rappenau**

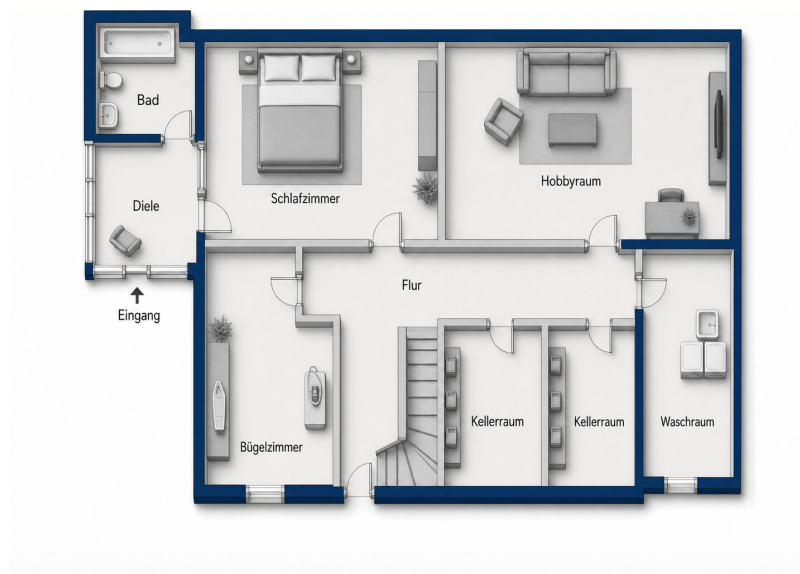
## **Die Immobilie**





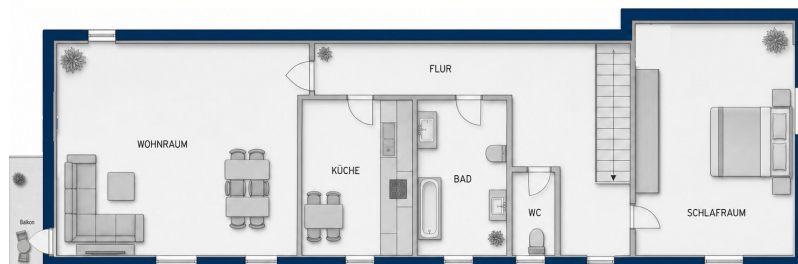
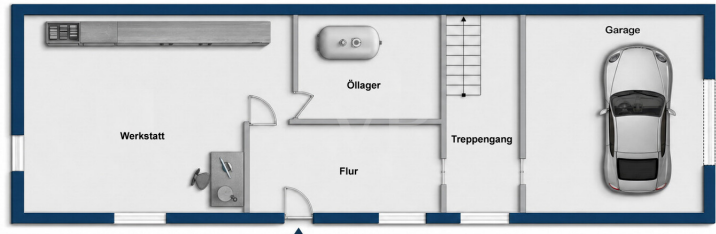
Objektnummer: 26188071 - 74906 Bad Rappenau

## 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: 26188071 - 74906 Bad Rappenau**

## Ein erster Eindruck

**Zwei Häuser auf einem Grundstück – Wohnensemble mit Einliegerwohnung, Werkstatt und Traumgarten**

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 922 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein außergewöhnliches Anwesen mit zwei Gebäuden, Werkstatt, Garage, Partyhütte und einem Traumgarten. Hier genießen Sie ein Höchstmaß an Privatsphäre mitten im Ortskern von Bad Rappenau-Bonfeld – eine seltene Kombination aus Ruhe, Freiraum und zentraler Lage.

**Das Hinterhaus – Großzügiges Wohnen mit Charakter**

Das Einfamilienhaus (216m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit Einliegerwohnung (64m<sup>2</sup>) überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss empfängt Sie der Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC. Herzstück des Hauses sind die beiden großzügigen Wohn- und Essbereiche, die durch einen charmanten Türbogen miteinander verbunden sind. Ein Kaminofen sorgt für Behaglichkeit, während die Buntglasfenster dem Raum eine besondere Atmosphäre verleihen.

Die Küche mit praktischer Speisekammer sowie ein Arbeits- oder Gästezimmer ergänzen diese Ebene.

Über eine Holzterasse gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier befinden sich das Elternschlafzimmer mit Balkon und herrlichem Gartenblick, drei weitere flexibel nutzbare Zimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken sowie ein separates WC.

Im Dachgeschoss steht zusätzlicher Stauraum zur Verfügung.

Das Untergeschoss bietet weitere Möglichkeiten: Eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang und eigenem Tageslichtbad eignet sich ideal für Gäste oder erwachsene Kinder. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großen Hobbyraum, eine Waschküche, ein Bügelzimmer sowie weitere Abstellflächen.

**Modernisiert und zukunftsorientiert**

Das Wohnhaus wurde bereits technisch aufgewertet. Eine Photovoltaikanlage mit Stromspeicher und Wallbox sorgt für moderne Energieversorgung. Die Kunststofffenster mit Zweifachverglasung stammen aus dem Jahr 1984 und befinden sich in gepflegtem Zustand.

Wohn- und Schlafräume sind überwiegend mit hochwertigem Parkett ausgestattet, Küchen- und Sanitärbereiche mit Fliesen.

**Gartenidylle mit Partyhütte**



**Vor dem Haus lädt eine große, verglaste Terrassenüberdachung zum entspannten Verweilen ein. Ein besonderes Highlight ist die hochwertige 28m<sup>2</sup> große Partyhütte im rustikalen Après-Ski-Stil mit Aufenthaltsraum und separatem Abstellbereich – ideal für Feiern oder gemütliche Abende.**

**Der liebevoll angelegte Garten begeistert mit altem Baumbestand, idylischem Brunnen und dichter Bepflanzung, die für nahezu vollständige Privatsphäre sorgt. Die Südostausrichtung bietet viele sonnige Stunden und macht den Außenbereich zu einer echten Wohlfühloase.**

#### **Das Vorderhaus – Vielseitig nutzbar**

**Das separate Vorderhaus (81m<sup>2</sup> Wohnfläche + Werkstatt) eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Gewerbe, Vermietung oder Mehrgenerationenwohnen.**

**Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Werkstattbereich mit Wasseranschluss sowie das Öllager. Eine zusätzliche Zwischenebene schafft weiteren Stauraum.**

**Das Obergeschoss verfügt über Küche, Gäste-WC, Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, Schlafzimmer sowie einen weiteren Raum mit Balkon, der sich ideal als Wohn-, Ess- oder Büroraum eignet.**

**Die klare Trennung von Werkstatt und Wohnbereich macht eine separate Vermietung besonders attraktiv. Direkt an der Straßenseite befindet sich zudem die integrierte Garage. Ein Dachboden bietet zusätzliche Lagerfläche.**

**Die Kunststofffenster mit Zweifachverglasung stammen aus dem Jahr 1989. Fliesen- und PVC-Böden sowie charakteristische Glasbausteine runden das Gebäude ab.**

#### **Fazit**

**Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein hohes Maß an Privatsphäre. Ob Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder zusätzliche Vermietungsmöglichkeiten – hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven.**

**Objektnummer: 26188071 - 74906 Bad Rappenau**

## **Ausstattung und Details**

- Tolles Grundstück mit 922m<sup>2</sup>
- Großes Wohnhaus (216m<sup>2</sup>) mit Einliegerwohnung (64m<sup>2</sup>)
- Separates Vorderhaus (81m<sup>2</sup>) mit Werkstatt
- Partyhütte (28m<sup>2</sup>)
- Garage mit Wallbox
- Idyllischer Garten in Süd-/Ost-Ausrichtung mit Brunnen



**Objektnummer: 26188071 - 74906 Bad Rappenau**

## **Alles zum Standort**

Bonfeld ist ein attraktiver Ortsteil der Kreisstadt Bad Rappenau im Landkreis Heilbronn und zählt rund 2.050 Einwohner. Der Ort verbindet ländliche Idylle mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

Familien profitieren von einer sehr guten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur. Im Ort befindet sich ein Kindergarten, während die Grundschule Bonfeld kurze Wege für die jüngsten Schülerinnen und Schüler bietet. Weiterführende Schulen aller Schularten stehen im wenige Minuten entfernten Bad Rappenau sowie in Heilbronn und Neckarsulm zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Autobahn A6 (Mannheim–Heilbronn–Nürnberg) ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Über das nahe Autobahnkreuz Weinsberg besteht zudem eine schnelle Verbindung zur A81 in Richtung Stuttgart und Würzburg. Damit sind sowohl die regionalen Wirtschaftsstandorte als auch die Ballungsräume bequem erreichbar.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zur Deutschlandzentrale von Lidl in Bad Wimpfen. Der Unternehmenssitz mit rund 1.800 Beschäftigten liegt nur etwa 10 Fahrminuten entfernt und zählt zu den größten Arbeitgebern der Region. Dies macht Bonfeld insbesondere für Berufspendler zu einem attraktiven Wohnstandort.

Die umliegenden Städte sind ebenfalls schnell erreichbar (Bad Rappenau: ca. 4 km, Bad Wimpfen: ca. 8 km, Neckarsulm: ca. 12 km, Heilbronn: ca. 15 km, Sinsheim: ca. 18 km, Mosbach: ca. 30 km, Stuttgart: ca. 65 km).

Für den täglichen Bedarf stehen im Ort unter anderem ein Landmarkt sowie eine Bäckerei mit Café zur Verfügung. Das nur wenige Minuten entfernte Stadtzentrum von Bad Rappenau bietet darüber hinaus zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Banken und gastronomische Angebote.

Bonfeld zeichnet sich durch ein aktives Vereinsleben mit zahlreichen Sport-, Musik- und Kulturvereinen aus und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Ergänzt wird das attraktive Wohnumfeld durch historische Gebäude, weitläufige Rad- und Wanderwege sowie die reizvolle Landschaft des Kraichgaus.

Insgesamt vereint Bad Rappenau-Bonfeld eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zu bedeutenden Arbeitgebern der Region – ideale Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und alle, die eine hohe Wohn- und Lebensqualität schätzen.

**Objektnummer: 26188071 - 74906 Bad Rappenau**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

**E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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