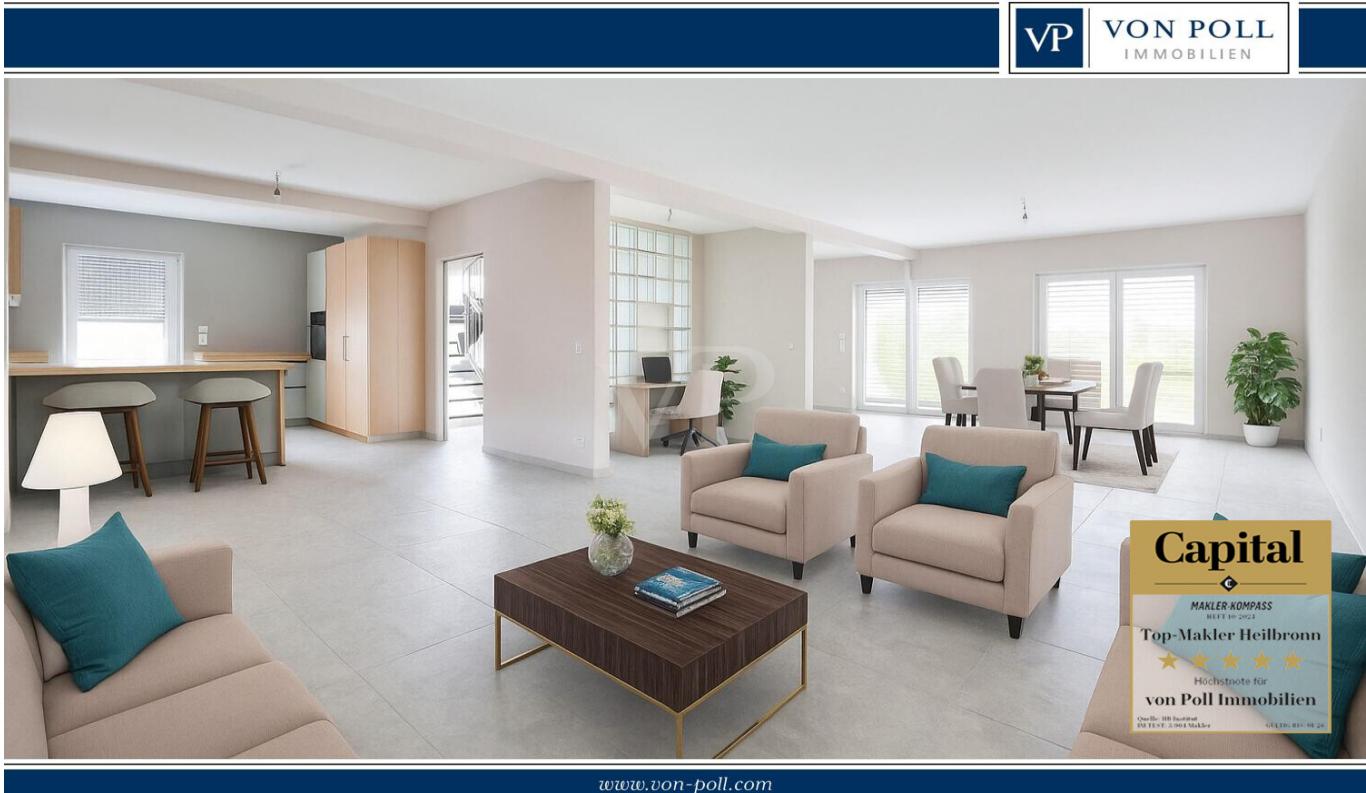


Bad Wimpfen

Erstbezug mit Klasse – Wohnen zwischen Altstadtflair und Arbeitsplatznähe

Objektnummer: 25188180



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Capital

MAKLER-KOMPASS
RANK 10-2022

Top-Makler Heilbronn

★★★★★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: HB Institut
IM TEST: 3.964 Makler

GULTE: 01-04-20

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 935.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169,41 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 277 m²

Objektnummer: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

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

Objektnummer: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Auf einen Blick

Objektnummer	25188180	Kaufpreis	935.000 EUR
Wohnfläche	ca. 169,41 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 22 m ²
Baujahr	1971	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	16.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	30.07.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie



Objektnummer: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie



Objektnummer: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie



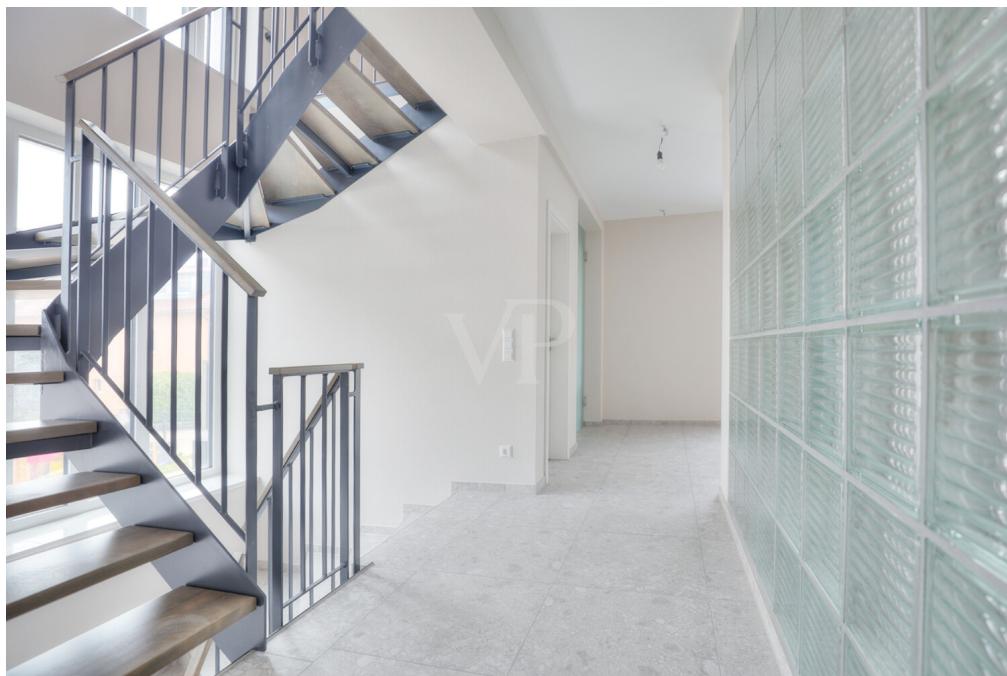
Objektnummer: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie



Objektnummer: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie



Objektnummer: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie



Objektnummer: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie



Objektnummer: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie



Objektnummer: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie



Objektnummer: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie



Objektnummer: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie



Objektnummer: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie



Objektnummer: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie



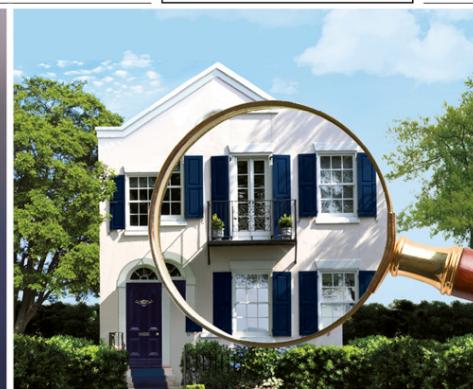
Objektnummer: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung
(PersCert® und WertCert®)

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD™

www.von-poll.com

Objektnummer: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie



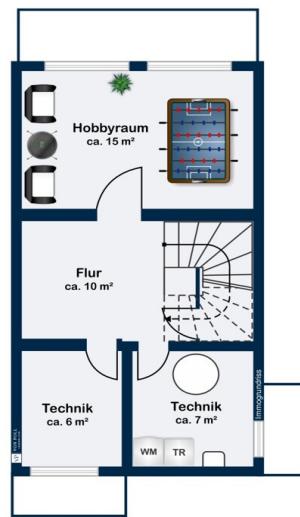
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

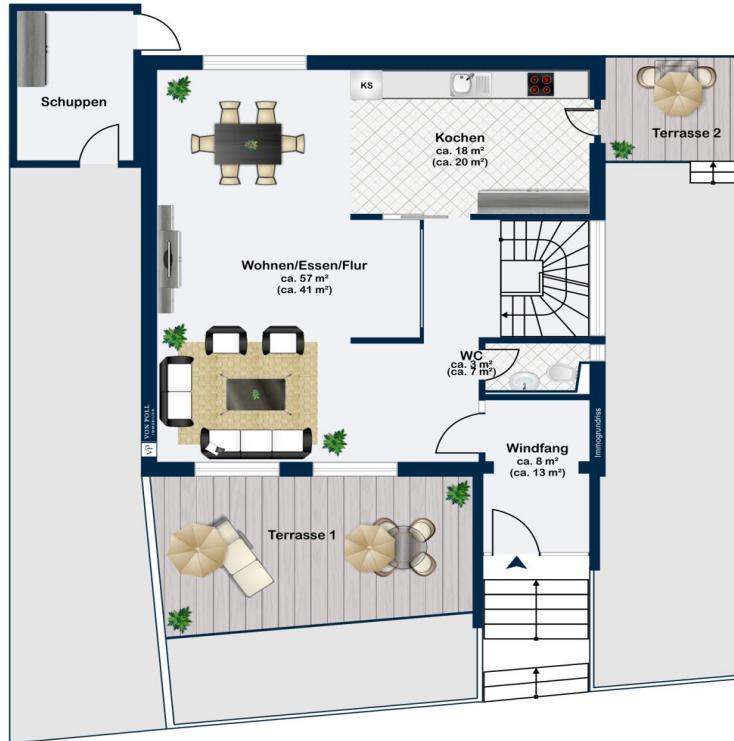
T.: 07131 - 12 32 46 0

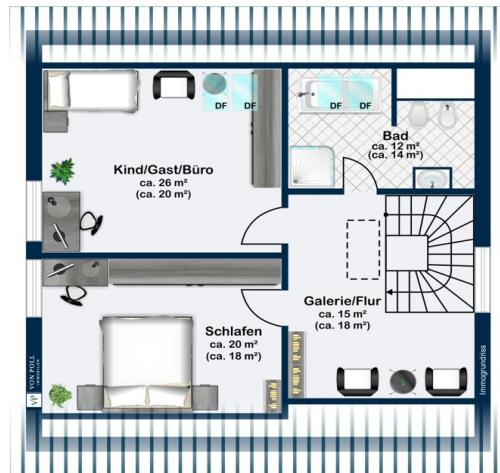
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Objektnummer: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht masstabsgerecht. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Ein erster Eindruck

Erstbezug mit Klasse – Wohnen zwischen Altstadtflair und Arbeitsplatznähe

Dieses charmante Einfamilienhaus präsentiert sich nach einer umfassenden Kernsanierung im Erstbezug und vereint modernen Wohnkomfort mit einem stilvollen, gemütlichen Ambiente.

Die Immobilie liegt im schönen Bad Wimpfen, in Laufnähe zur Lidl Deutschland Zentrale – ideal für Berufstätige, die kurze Wege schätzen. Auch die malerische Altstadt mit ihren Geschäften, Cafés und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist bequem fußläufig erreichbar.

Auf rund 169 m² Wohnfläche und zwei Etagen überzeugt das Haus mit einer durchdachte Raumaufteilung und lichtdurchfluteten Zimmern:

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur neuen Design-Einbauküche, ausgestattet mit modernen Elektrogeräten – perfekt für alle, die gerne kochen und genießen. Eine stilvolle Glasbaustein-Nische beherbergt die Technik für ein funktionales Home-Office – ideal für mobiles Arbeiten. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot.

Im Obergeschoss finden Sie ein modernes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Bidet sowie zwei helle Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Ankleidezimmer nutzen lassen.

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Platz: ein vielseitiger Hobbyraum, der sich auch als Büro oder Gästezimmer eignet, ein Hauswirtschaftsraum sowie der klassische Heizungsraum.

Zwei Terrassen laden zum Entspannen und Genießen in der Sonne ein. Direkt am Haus stehen Ihnen zwei Stellplätze mit Ladestation für E-Fahrzeuge zur Verfügung.

Dank der vollständigen Sanierung profitieren Sie von einer energieeffizienten Heiztechnik (Energieklasse A+), neuen Fenstern, modernen Elektro- und Sanitärinstallationen sowie hochwertigen Oberflächen.

Die gesamte Gestaltung und Farbwahl erfolgte nach den Prinzipien des Feng-Shui – für ein harmonisches, ausgewogenes Wohngefühl.



VON POLL
REAL ESTATE

Dieses Haus ist ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Qualität, Stil und eine ruhige Wohnlage in einem gewachsenen Umfeld legen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Ausstattung und Details

- Offener Wohn-/Essbereich
- hochwertige Marken-Einbauküche
- Gäste WC
- 2x Schlafzimmer (DG)
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne
- Hobbyraum und HWR (UG)
- Dachboden
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (A+)
- PV-Anlage, Speicher in Planung
- Fußbodenheizung
- Lüftungsanlage
- elektronische Jalousien und Rollläden
- 2x Terrasse (mit Strom- und Wasseranschlüssen)
- 2x Außenstellplätze mit Wall-Box
- Ausgestaltung nach Feng-Shui

Objektnummer: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage in Bad Wimpfen, einer historischen Kurstadt am Neckar mit etwa 7.600 Einwohnern. Die charmante Altstadt mit ihren mittelalterlichen Gassen, der gut erhaltenen Stadtmauer und Sehenswürdigkeiten, wie dem Blauen Turm oder der Kaiserpfalz verleihen dem Ort ein einzigartiges Flair.? Der berühmte Weihnachtsmarkt ist weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt.

Bad Wimpfen bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken sowie ärztlicher Versorgung in fußläufiger Entfernung. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote wie das Solebad oder weitläufige Spazierwege am Neckar befinden sich in unmittelbarer Umgebung.?

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Über die B27 und die nahegelegene A6 erreicht man Heilbronn, Neckarsulm oder Mosbach in kurzer Zeit. Der Bahnhof Bad Wimpfen mit regelmäßigen Verbindungen in Richtung Heilbronn und Heidelberg, das Kurzentrum, die Innenstadt, sowie die LIDL-Zentrale sind fußläufig erreichbar.

Die ruhige, dennoch zentrale Lage verbindet naturnahes Wohnen mit guter Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität – ideal für Berufstätige, Paare oder Familien, die urbanes Leben im Grünen schätzen.

Objektnummer: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 16.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.



VON POLL
REAL ESTATE

Objektnummer: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com