

Bad Wimpfen

# First occupancy with class – living between old town flair and proximity to the workplace

Property ID: 25188180



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

**PURCHASE PRICE: 935.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 169,41 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 277 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25188180                  |
| Living Space         | ca. 169,41 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Gabled roof               |
| Rooms                | 5                         |
| Bedrooms             | 2                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1971                      |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 935.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2025                                                                      |
| Condition of property         | Renovated                                                                 |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 22 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                  |

Property ID: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## Energy Data

|                                |                        |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating     | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Electricity            | Final Energy Demand                                  | 16.00 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 30.07.2035             | Energy efficiency class                              | A+                        |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump | Year of construction according to energy certificate | 2025                      |

Property ID: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## The property



Property ID: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## The property



Property ID: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## The property



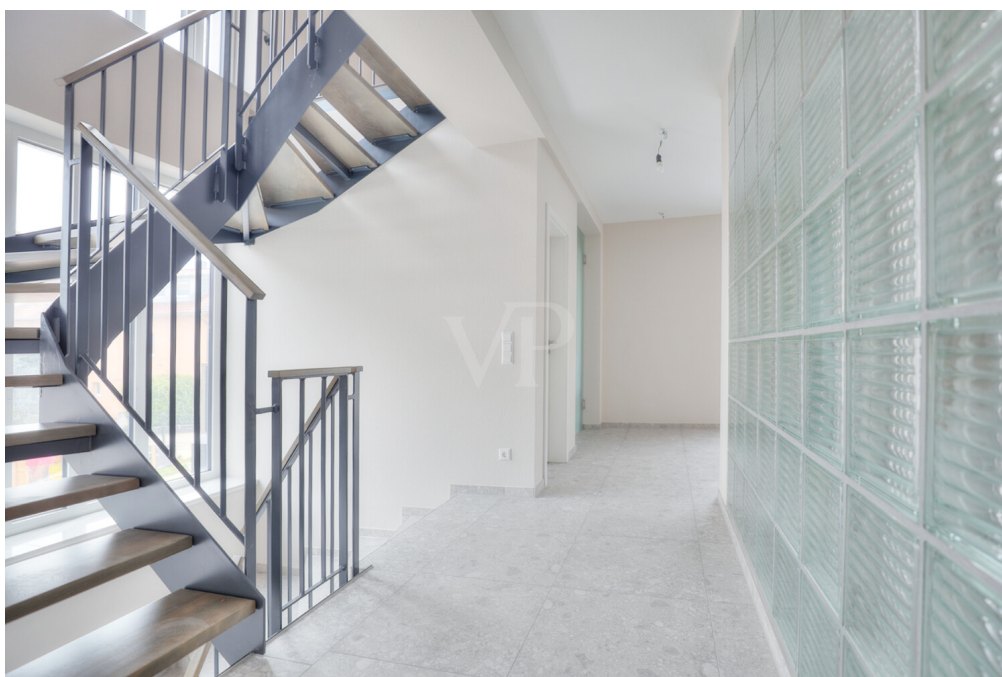
Property ID: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## The property



Property ID: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## The property



Property ID: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## The property



Property ID: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## The property



Property ID: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## The property



Property ID: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## The property



Property ID: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## The property



Property ID: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## The property



Property ID: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## The property



Property ID: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## The property

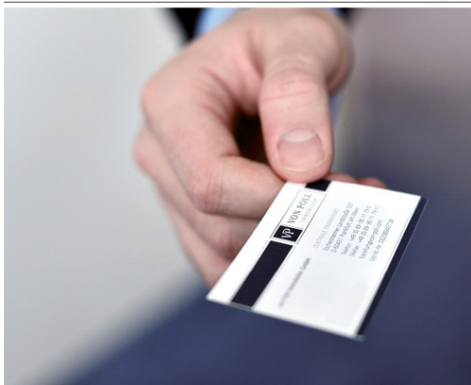


Property ID: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Property ID: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## The property



VON POLL  
IMMOBILIEN



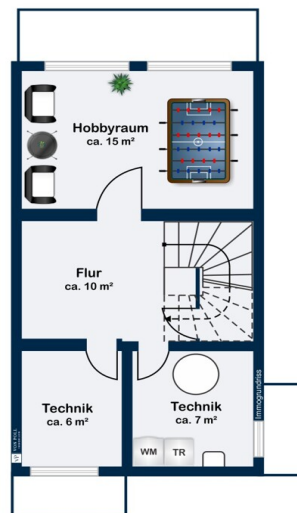
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

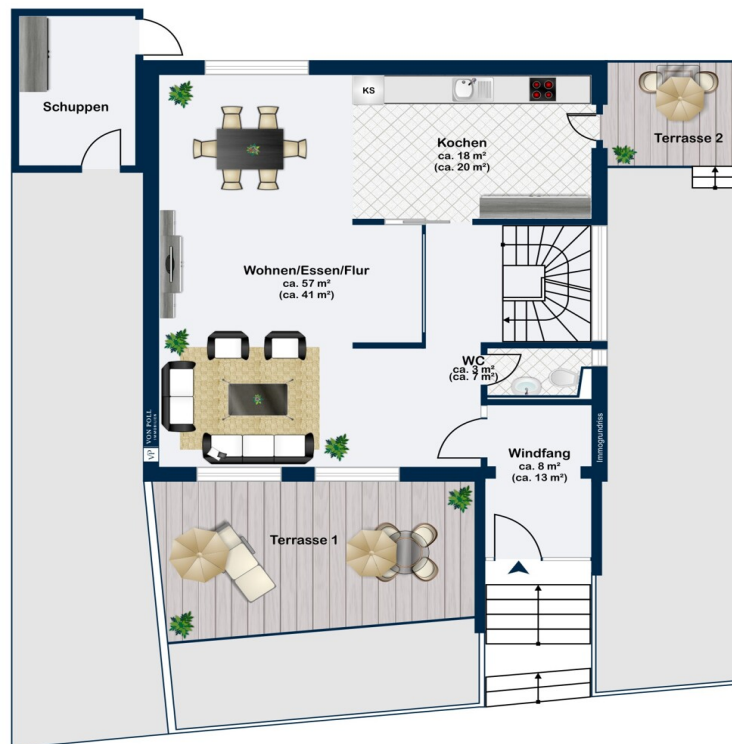
T.: 07131 - 12 32 46 0

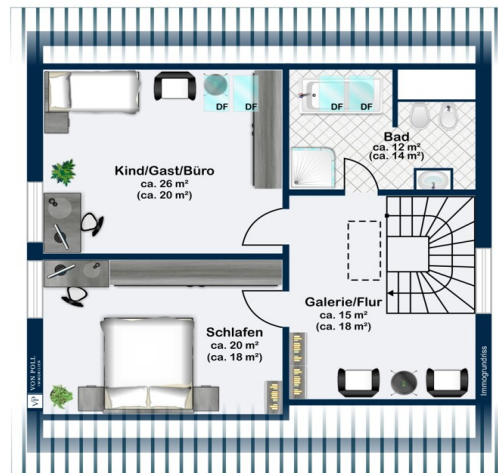
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Property ID: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## A first impression

First occupancy with class – living between old-town charm and proximity to work. This charming detached house, completely renovated, is ready for first occupancy and combines modern living comfort with a stylish, cozy ambiance. The property is located in beautiful Bad Wimpfen, within walking distance of the Lidl Germany headquarters – ideal for professionals who appreciate short commutes. The picturesque old town with its shops, cafes, and all amenities for daily needs is also easily accessible on foot. Offering approximately 169 m<sup>2</sup> of living space spread over two floors, the house boasts a well-designed layout and light-filled rooms: On the ground floor, you'll find a spacious living and dining area with direct access to the new designer fitted kitchen, equipped with modern appliances – perfect for those who love to cook and enjoy good food. A stylish glass block niche houses the technology for a functional home office – ideal for working remotely. A guest WC completes the living space. Upstairs, you'll find a modern bathroom with a shower, bathtub, and bidet, as well as two bright bedrooms that can be flexibly used as children's rooms, guest rooms, or dressing rooms. The basement offers additional space: a versatile hobby room, also suitable as an office or guest room, a utility room, and the traditional boiler room. Two terraces invite you to relax and enjoy the sun. Two parking spaces with charging stations for electric vehicles are available directly at the house. Thanks to the complete renovation, you benefit from energy-efficient heating technology (energy class A+), new windows, modern electrical and plumbing installations, and high-quality finishes. The entire design and color scheme were chosen according to the principles of Feng Shui – for a harmonious and balanced living environment. This house is ideal for couples or small families who value quality, style, and a peaceful location in an established neighborhood. We look forward to your inquiry and to personally presenting this exceptional home to you.

Property ID: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## All about the location

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.

Property ID: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 16.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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