

#### **Bad Wimpfen**

# Erstbezug mit Klasse – Wohnen zwischen Altstadtflair und Arbeitsplatznähe

Property ID: 25188180



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



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



# At a glance

Property ID	25188180
Living Space	ca. 169,41 m²
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 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen



# **Energy Data**

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	30.07.2035
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	16.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2025

























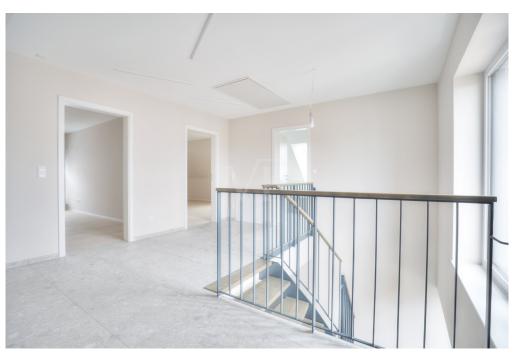






























































#### The property





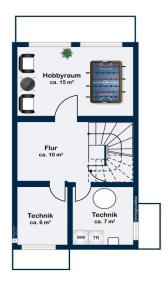
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

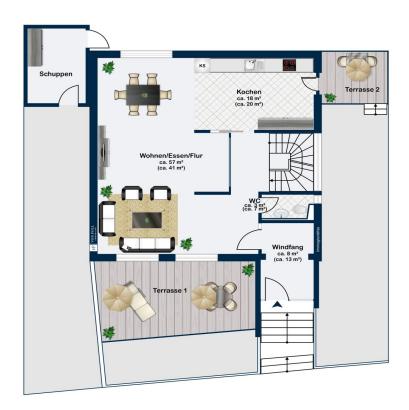
T.: 07131 - 12 32 46 0

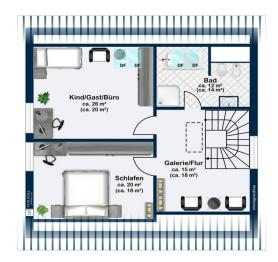
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn



# 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.



#### A first impression

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.



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.



#### 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



#### 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.



#### Other information

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 It. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.



#### 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com