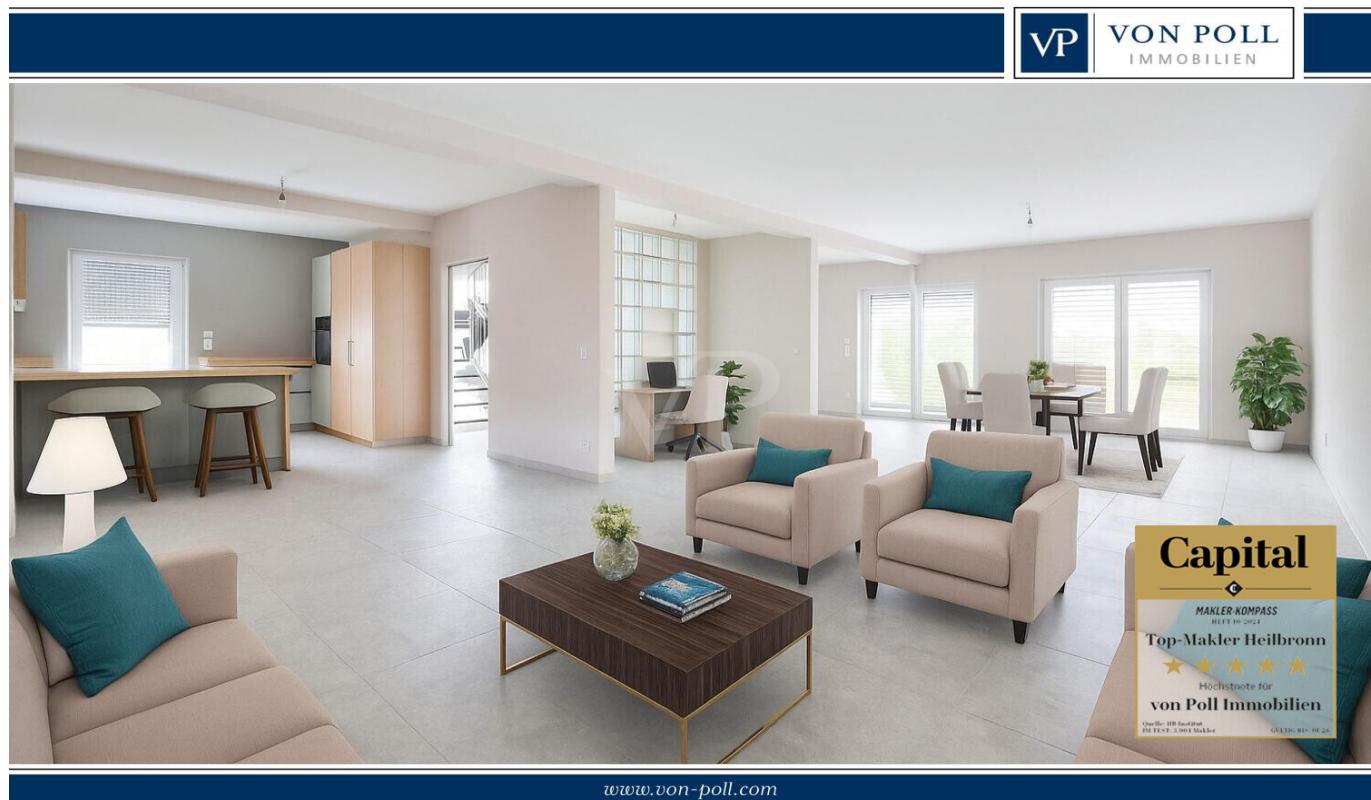


Bad Wimpfen

# Premier logement de standing – vivre entre le charme de la vieille ville et la proximité du lieu de travail

**CODE DU BIEN: 25188180**



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

**PRIX D'ACHAT: 935.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 169,41 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 277 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188180	Prix d'achat	935.000 EUR
Surface habitable	ca. 169,41 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1971	Surface de plancher	ca. 22 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x surface libre	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	16.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.07.2035	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



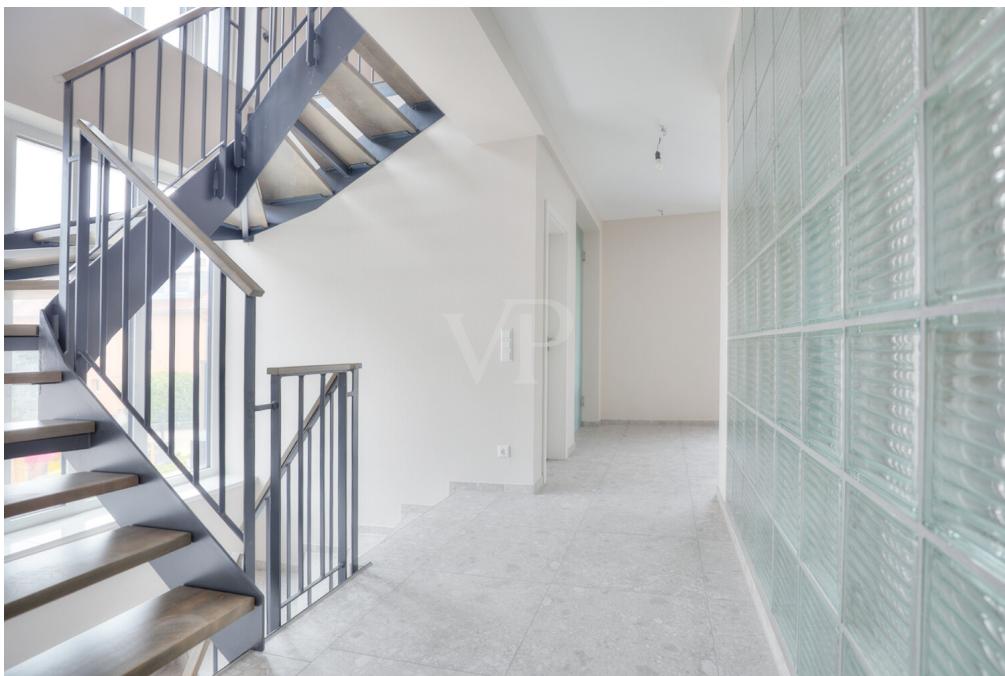
CODE DU BIEN: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



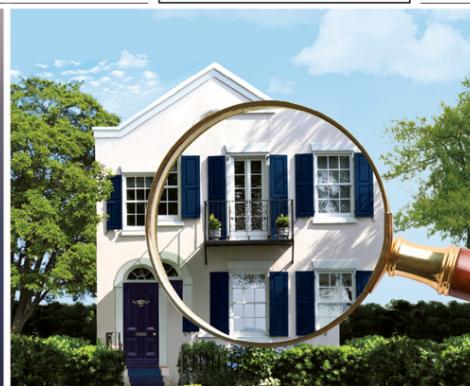
CODE DU BIEN: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



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

**CODE DU BIEN: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen**

## La propriété



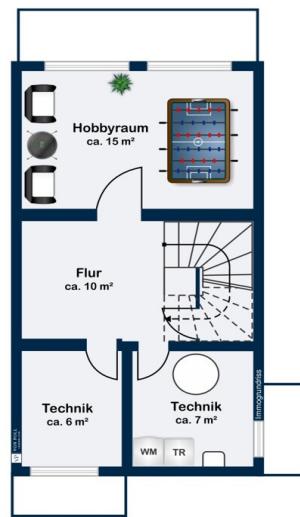
**Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

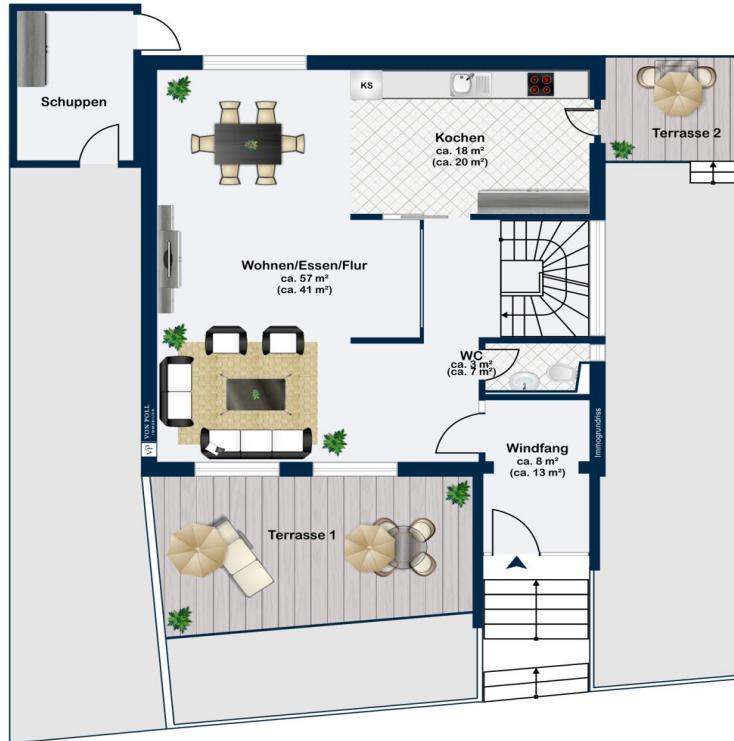
**T.: 07131 - 12 32 46 0**

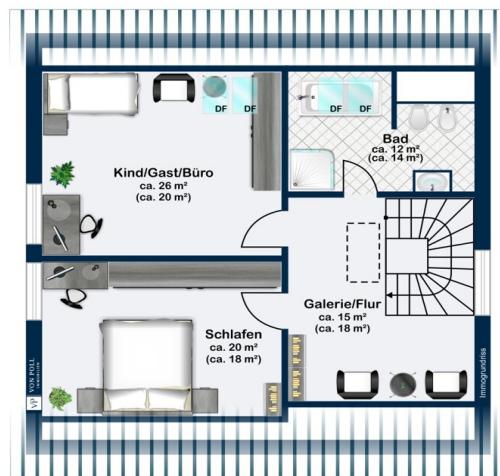
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

CODE DU BIEN: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen**

## Une première impression

Premier emménagement de standing – vivez entre le charme de la vieille ville et la proximité de votre lieu de travail. Cette charmante maison individuelle, entièrement rénovée, est prête à être habitée et allie confort moderne et ambiance chaleureuse et élégante. Située dans la magnifique ville de Bad Wimpfen, à quelques pas du siège social de Lidl Allemagne, elle est idéale pour les actifs appréciant les trajets courts. La vieille ville pittoresque, avec ses boutiques, ses cafés et toutes les commodités, est également facilement accessible à pied. Offrant environ 169 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur deux niveaux, la maison bénéficie d'une distribution bien pensée et de pièces lumineuses : au rez-de-chaussée, vous trouverez un vaste séjour/salle à manger avec accès direct à la nouvelle cuisine aménagée design, équipée d'appareils modernes – un véritable paradis pour les passionnés de cuisine. Une élégante niche en pavés de verre abrite les équipements nécessaires à un bureau fonctionnel – idéal pour le télétravail. Un WC complète cet espace de vie. À l'étage, vous trouverez une salle de bains moderne avec douche, baignoire et bidet, ainsi que deux chambres lumineuses pouvant servir de chambres d'enfants, de chambres d'amis ou de dressings. Le sous-sol offre un espace supplémentaire : une pièce polyvalente pouvant également servir de bureau ou de chambre d'amis, une buanderie et la chaufferie traditionnelle. Deux terrasses vous invitent à la détente et au soleil. Deux places de parking avec bornes de recharge pour véhicules électriques sont disponibles directement devant la maison. Grâce à une rénovation complète, vous bénéficiez d'un chauffage performant (classe énergétique A+), de fenêtres neuves, d'installations électriques et de plomberie modernes et de finitions haut de gamme. L'ensemble du design et des couleurs a été choisi selon les principes du Feng Shui, pour un cadre de vie harmonieux et équilibré. Cette maison est idéale pour les couples ou les petites familles qui apprécient la qualité, le style et le calme d'un quartier résidentiel établi. Nous serons ravis de répondre à votre demande et de vous présenter personnellement cette maison d'exception.

**CODE DU BIEN: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen**

## Plus d'informations

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+.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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