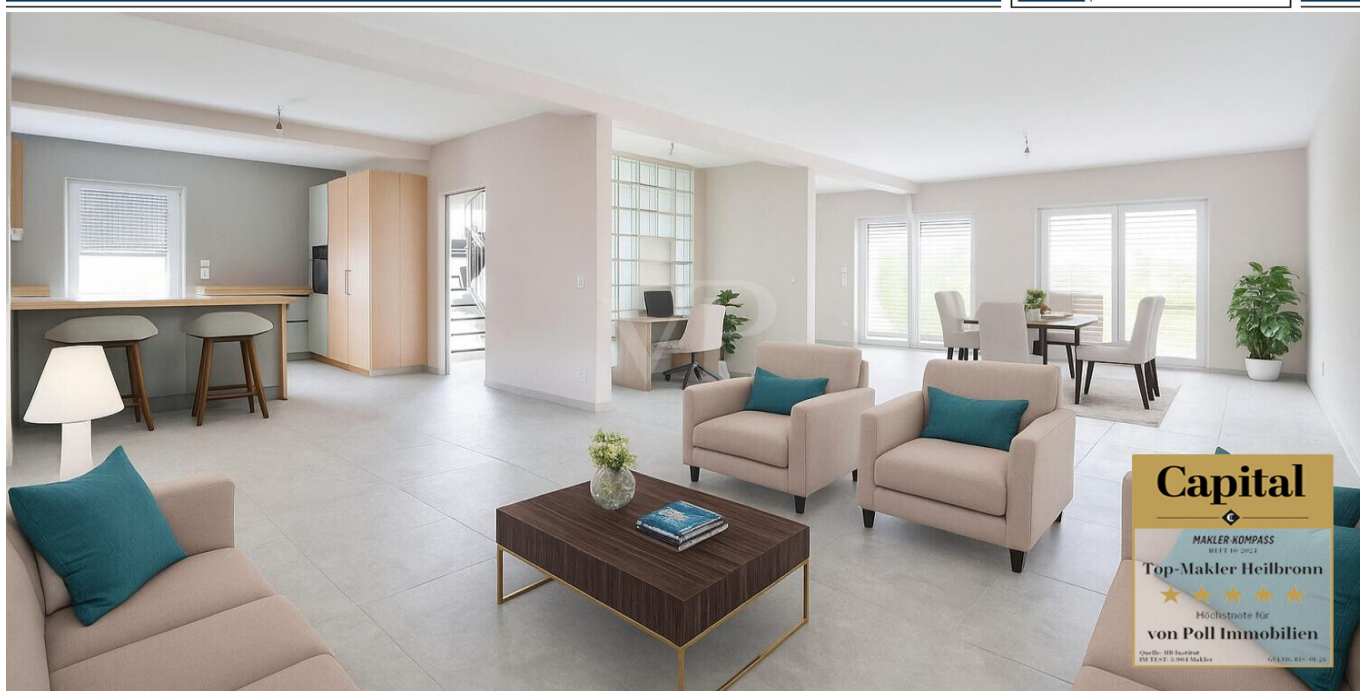


Bad Wimpfen

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

PRIX D'ACHAT: 935.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 169,41 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 277 m²

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
Surface habitable	ca. 169,41 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1971
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	935.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 22 m ²
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/m²a
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



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

CODE DU BIEN: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN



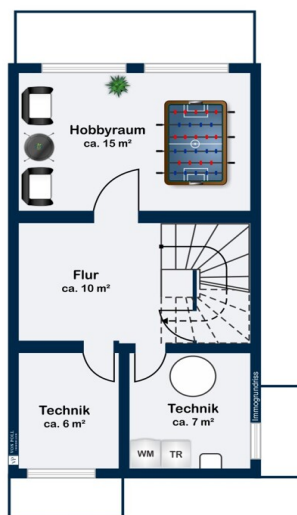
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

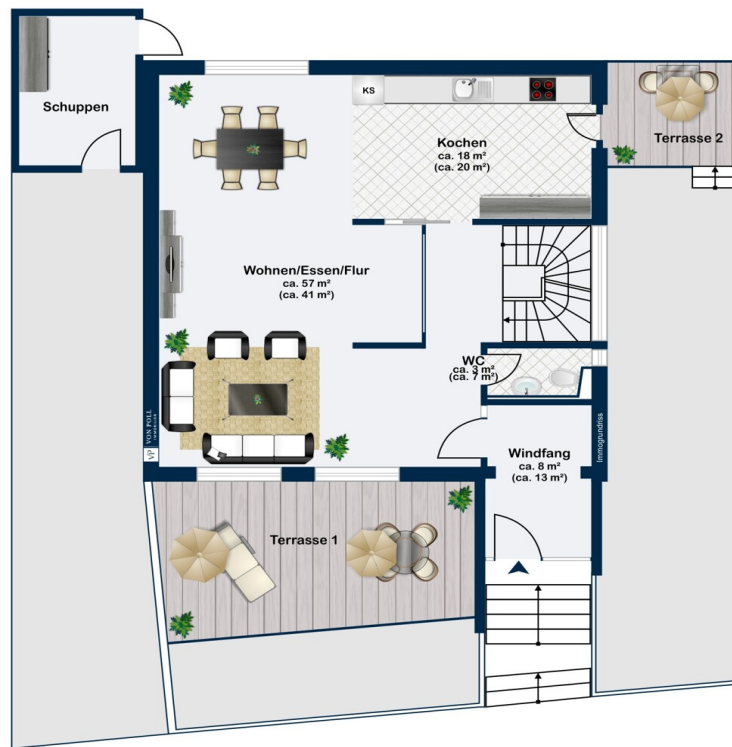
T.: 07131 - 12 32 46 0

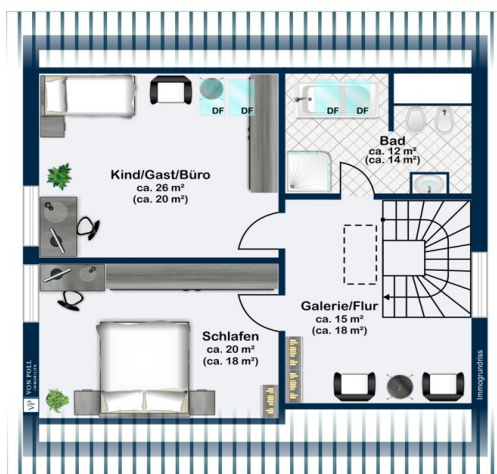
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

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 m² 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/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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

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

www.von-poll.com