

Bad Wimpfen

# Erstbezug mit Klasse – Wohnen zwischen Altstadtfleur und Arbeitsplatznähe

????????? ??????????: 25188180

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

BESTE 100 2022

Top-Makler Heilbronn

★★★★★

Höchste Note für

von Poll Immobilien

Quelle: IFF Institut  
für Markt- & Makler

www.iff.de

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 935.000 EUR • ??????????: ca. 169,41 m<sup>2</sup> • ??????????: 5 • ?????? ????: 277 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25188180
????????????	ca. 169,41 m <sup>2</sup>
????? ??????	?????????????? ??????
????????	5
???????????? ???	2
????????	
????????	1
???? ?????????????	1971
????? ?????????????	2 x ????????????? ????? ?????????????

????? ???????	935.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2025
???????? ????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 22 m <sup>2</sup>
??????	????????, WC ????????????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????????????	???????? ??????? ????????????	16.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ??????????	30.07.2035	???????????? ?????????????? ??????????	A+
????? ???????????	???????? ????????????? ????? / ??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2025

???????? ??????????: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

?? ?????????



???????? ??????????: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

?? ?????????



???????? ??????????: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

?? ?????????



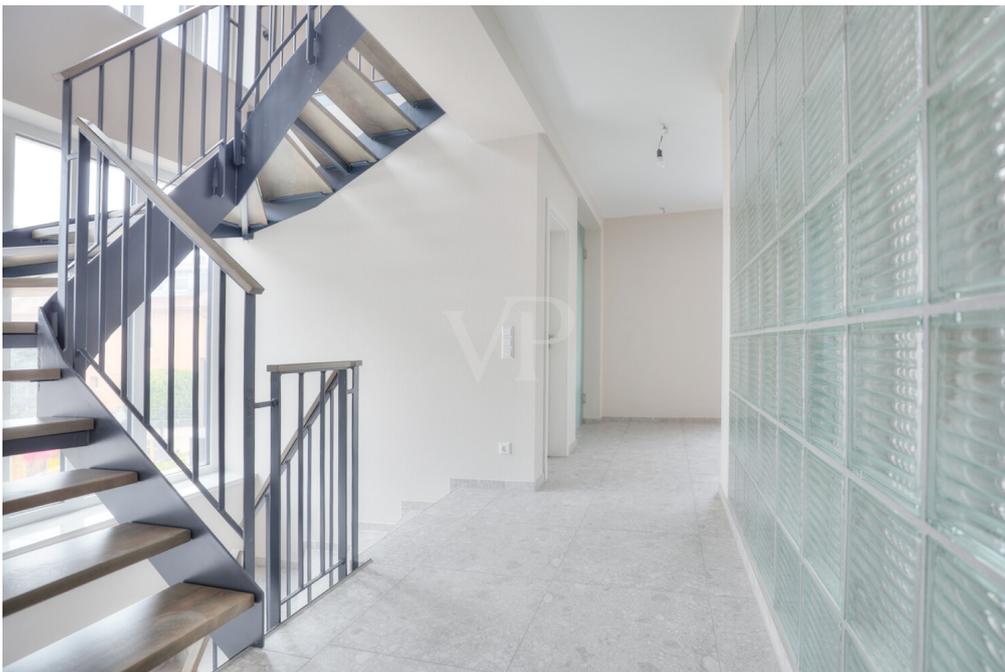
???????? ??????????: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

?? ?????????



???????? ??????????: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

?? ?????????



???????? ??????????: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

?? ?????????



???????? ??????????: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

?? ?????????



???????? ??????????: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

?? ?????????



???????? ??????????: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

?? ?????????



???????? ??????????: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

?? ?????????



???????? ??????????: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

?? ?????????



???????? ??????????: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

?? ?????????



???????? ??????????: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

?? ?????????



???????? ??????????: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

?? ?????????



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®)

???????? ??????????: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

?? ?????????



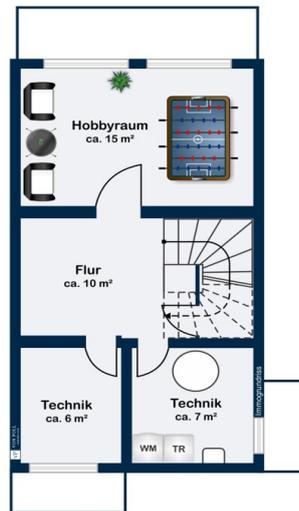
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

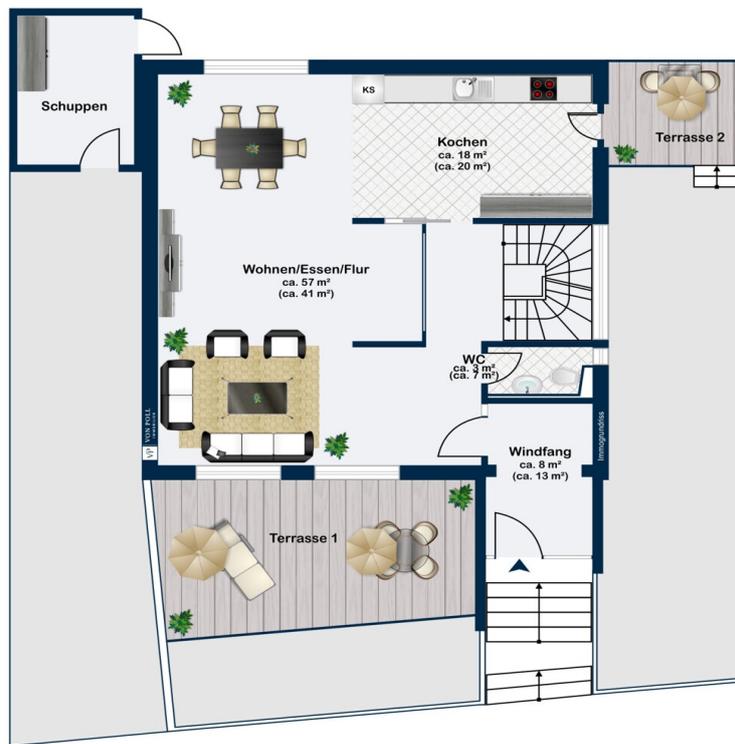
T.: 07131 - 12 32 46 0

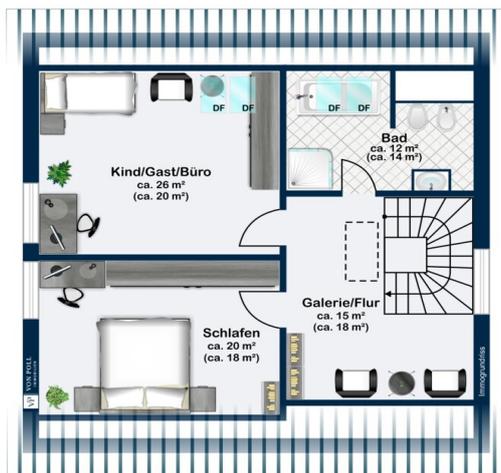
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

??????? ???????: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

???????? ??????????: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

??? ?????? ???????????

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 m<sup>2</sup> 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.

???????? ??????????: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

????????????????? ??? ??????????

- 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

??????? ???????: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

????? ??????????????

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+.

???????? ??????????: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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