

Bad Wimpfen

????? ?????????? ?? ????? – ?????????? ?????????? ?????
????????????????? ??? ?????????? ?????? ??? ??????????
????? ?????? ??????????????

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



www.von-poll.com

???? ??????: 935.000 EUR • ??????????: ca. 169,41 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 277 m²

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

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ?????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	25188180
????????????	ca. 169,41 m ²
????? ??????	????????????? ?????
????????	5
???????????? ???	2
?????????	
?????????	1
????? ?????????????	1971
????? ?????????????	2 x ????????????
	????? ?????????????

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

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

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

?????????? ??????????	??????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
??? ? ??????????	?????????????	?????? ??????? ???????????	16.00 kWh/m²a
??????????? ????????????????? ??????? ??	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

?? ?????????

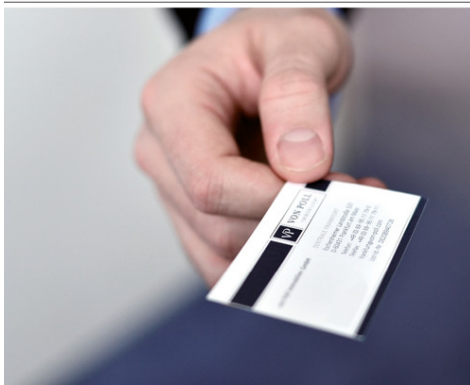


??????? ?????????: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

?? ????????



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

?? ????????



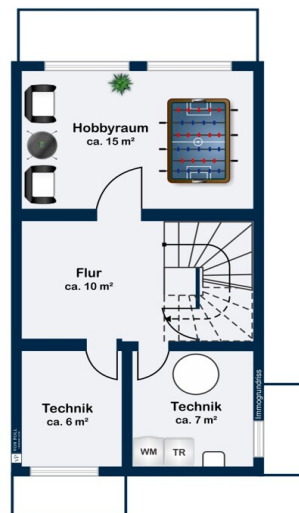
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

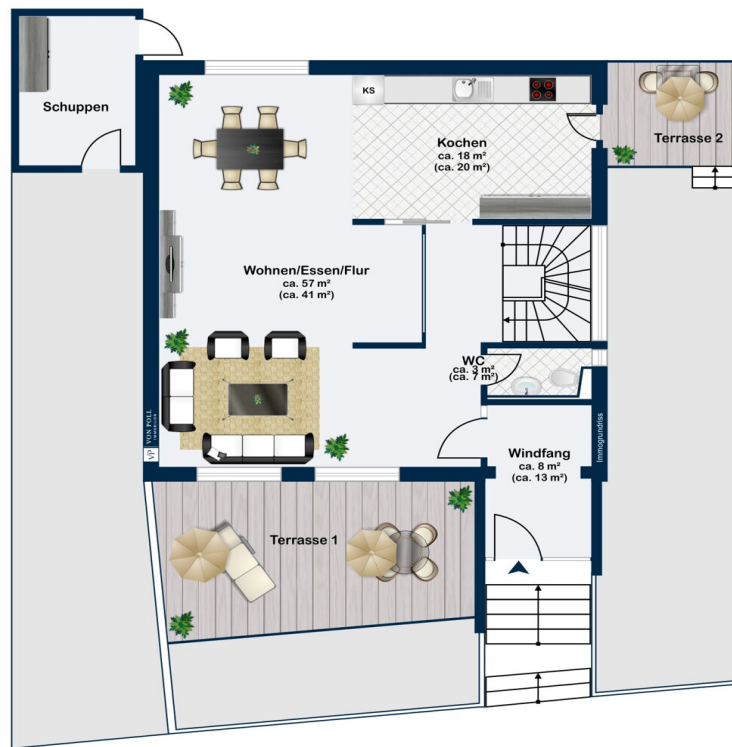
T.: 07131 - 12 32 46 0

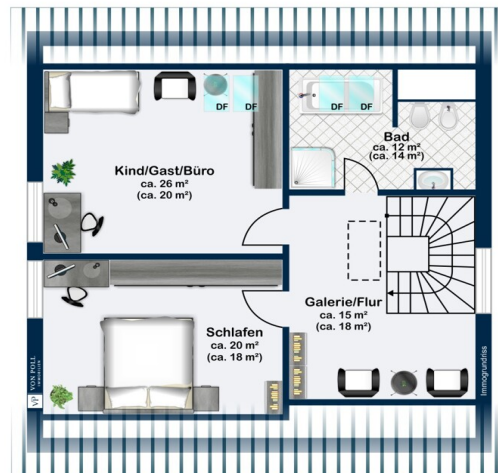
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

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

???????







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

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

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

????? ?????????? ?? ?????? – ?????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????? ???
??? ?????????? ?????? ??????????. ????? ? ?????????????? ????????????????, ???????
??????????????????, ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ??????????? ?? ??????????
?????? ?????????????? ?? ??? ??????, ?????? ??????????????. ?? ?????????? ?????????????? ???
??????? Bad Wimpfen, ?? ?????????? ?????????? ?? ?? ?????? ??? ?? ?????????? ??????????
??? Lidl ??????????? – ?????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????? ??? ??????????
?????????????????. ? ?????????? ?????? ?????? ?? ?? ???????????????, ??? ?????????????? ??? ?????
??? ?????????? ??? ??? ??????????????? ?????????? ?????? ??????? ?????????? ?????????????? ?? ??
?????. ?????????????????? ?????????? 169 ?.??. ?????? ?????????????? ?? ??? ?????????, ?? ??????
?????????? ??? ?????????????????????? ??????????????? ??? ?????????? ??????????: ??? ?????????,
?? ?????????? ??? ??????????? ?????????? ??? ??????????????? ?? ?????? ?????????????? ??? ???
?????????? ??????????, ?????????????????? ?? ?????????????? ??????????? – ?????????? ??? ??????
?????????? ?? ?????????????????? ??? ?? ?????????????????? ?????? ??????????. ??? ?????? ?????? ???
?????????? ?????? ??????????? ??? ??????????????? ??? ??? ?????????????????? ?????????? ??? ??????
– ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????. ??? WC ??????????????? ??????????????? ??? ?????
?????????????. ??? ?????? ??????, ?? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ??????, ??????????
??? ??????, ?????? ??? ??? ?????????? ??????????????? ??? ?????????? ?? ??????????????????????
?????????? ?? ?????????? ?????????, ?????????? ?????????????? ? ??????????????????. ?? ?????????
?????????????? ??????????? ?????: ??? ?????????? ?????????? ??? ??????, ?????????????? ??? ??
????????? ? ?????????, ??? ?????????????? ?????????? ??? ?? ?????????????????? ??????????????????. ???
?????????? ??? ?????????????? ?? ??????????????? ??? ?? ?????????????????? ??? ??????. ??? ??????
????????????????? ?? ??????????? ??????????? ??? ?????????????? ?????????? ?????? ??????????????
?????????????? ??? ??????. ??? ?????? ?????? ??????????????, ?????????????????? ??? ???
????????????????? ?????????????? ?????????????? (?????????????? ?????? ?+), ?? ???
??????????, ??? ??????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????????????? ??? ??
????????? ?????????????? ??????????????. ?????????????? ? ??????????????? ??? ?? ??????????????
?????????????? ?????????????????? ?????????? ?? ??? ?????? ??? ?????? ?????? – ??? ??? ??????????
??? ?????????????????? ??????????????? ??????????????. ??? ?? ?????? ?????? ?????????? ???
?????????? ? ??????? ?????????????????? ??? ??????????? ??? ??????????, ?? ?????? ??? ???
?????? ?????????????? ?? ??? ??????????????? ??????????. ?????????????????? ?? ?????????? ??
?????????? ??? ??? ?? ??? ?????????????????????? ?????????????? ?????? ?? ??????????????? ??????.

??????? ???????: 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/(m²*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