

Bad Wimpfen

# Erstbezug nach Kernsanierung – hochwertig wohnen in Bad Wimpfen

????????? ??????????: 26188018



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

???? ??????????: 1.950 EUR • ??????????: ca. 169,41 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ?????: 277 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 26188018 - 74206 Bad Wimpfen

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

???????? ??????????: 26188018 - 74206 Bad Wimpfen

?? ??? ??????

???????? ??????????	26188018
????????????	ca. 169,41 m <sup>2</sup>
????? ??????	????????????? ?????
????????	5
???????????? ???	2
?????????	
?????????	1
????? ?????????????	1971
????? ?????????????	2 x ??????????? ????? ?????????????

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

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

??????????	??????????	??????????????	BEDARF
??????????	??????????	??????????	
???? ???? ?????	????????????	?????? ???? ??	16.00 kWh/m²a
????????????	30.07.2035	??????????	
????????????????		??????????	A+
?????? ??		????????????	
???? ???? ?????	?????? ???? ?????	??????????	
	???? / ?????	???? ???? ?????	2025
		?????? ?? ??	
		??????????	
		????????????	

??????? ???????? : 26188018 - 74206 Bad Wimpfen

?? ????????





???????? ?????????: 26188018 - 74206 Bad Wimpfen

?? ?????????



??????? ?????????: 26188018 - 74206 Bad Wimpfen

?? ????????





???????? ?????????: 26188018 - 74206 Bad Wimpfen

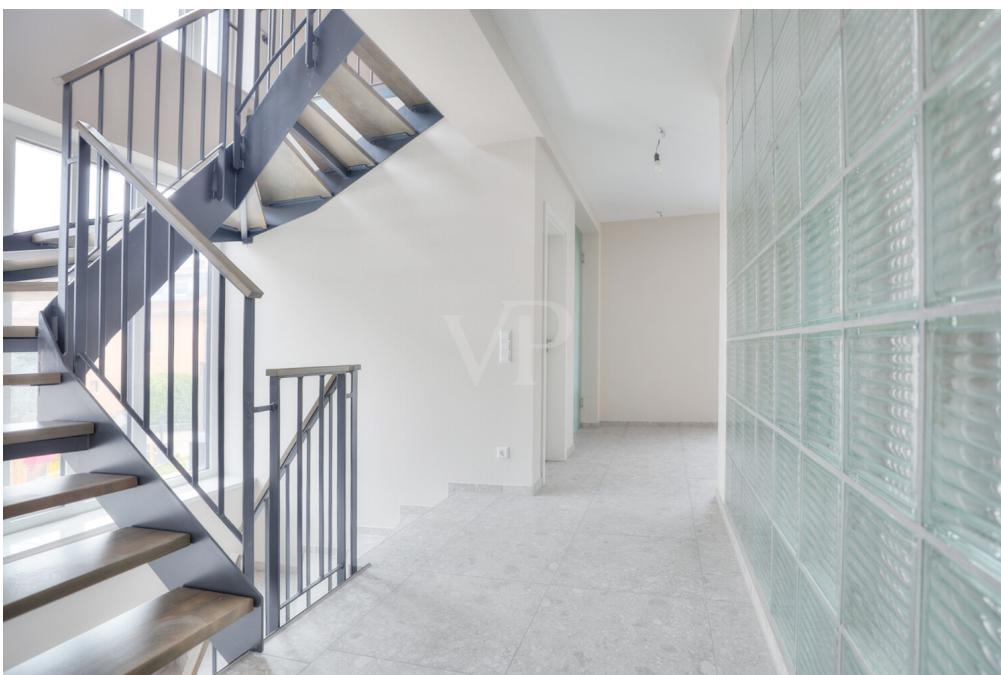
?? ?????????





???????? ??????????: 26188018 - 74206 Bad Wimpfen

?? ?????????



???????? ?????????: 26188018 - 74206 Bad Wimpfen

?? ?????????



???????? ?????????: 26188018 - 74206 Bad Wimpfen

?? ?????????





???????? ?????????: 26188018 - 74206 Bad Wimpfen

?? ?????????





???????? ?????????: 26188018 - 74206 Bad Wimpfen

?? ?????????



???????? ?????????: 26188018 - 74206 Bad Wimpfen

?? ?????????



???????? ?????: 26188018 - 74206 Bad Wimpfen

?? ???????





???????? ??????????: 26188018 - 74206 Bad Wimpfen

?? ?????????





???????? ?????????: 26188018 - 74206 Bad Wimpfen

?? ?????????



??????? ?????????: 26188018 - 74206 Bad Wimpfen

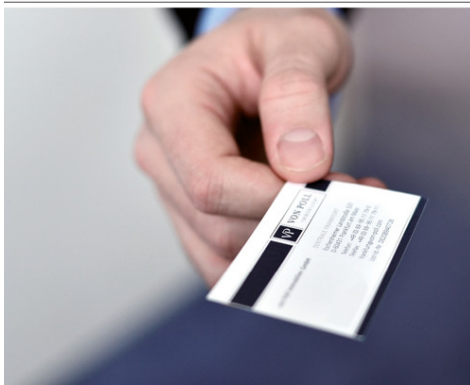
?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

??????? ?????????: 26188018 - 74206 Bad Wimpfen

?? ????????



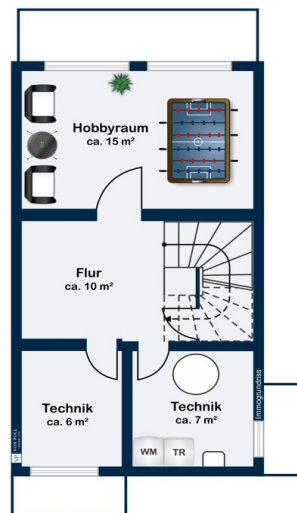
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

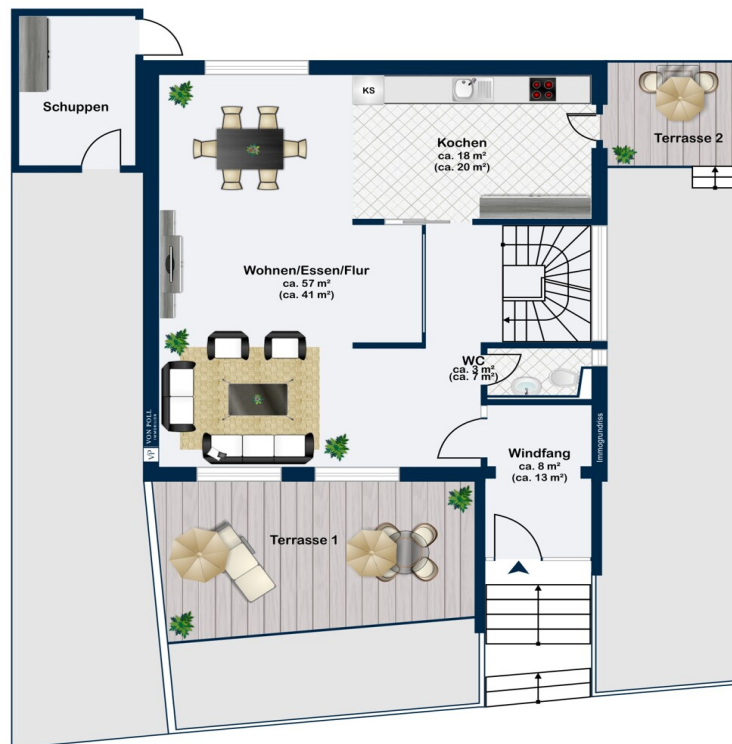
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

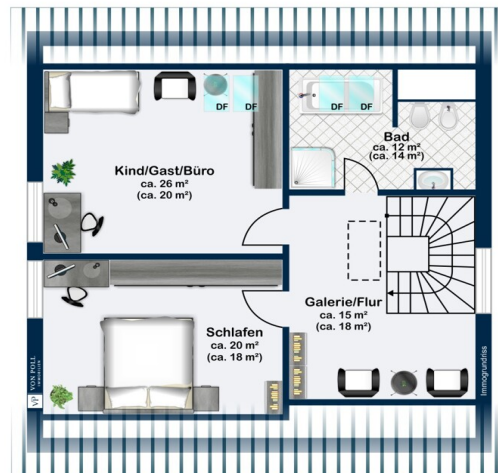
???????? ??????????: 26188018 - 74206 Bad Wimpfen

???????









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

??????? ???????: 26188018 - 74206 Bad Wimpfen

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

Erstbezug nach Kernsanierung – hochwertig wohnen in Bad Wimpfen

Dieses stilvolle Einfamilienhaus wird nach umfassender Kernsanierung erstmals zur Miete angeboten. Es verbindet modernes, energieeffizientes Wohnen mit einem ruhigen, angenehmen Wohnumfeld – ideal für ein berufstätiges Paar oder eine kleine Familie mit einem Kind.

Die Immobilie liegt in Bad Wimpfen, fußläufig zur Lidl Deutschland Zentrale sowie zur historischen Altstadt mit Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Eine Lage, die kurze Wege und hohe Lebensqualität optimal vereint.

Unmöbliert einziehen – mit hochwertiger Einbauküche:

Das Haus wird unmöbliert vermietet, verfügt jedoch über eine neue, hochwertige Design-Einbauküche inklusive moderner Elektrogeräte, die separat für 200€/Monat mit vermietet wird.

Großzügiges Raumangebot mit klarer Struktur:

Auf ca. 169 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, überzeugt das Haus durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle, lichtdurchflutete Räume.

Wohnen, Essen & Homeoffice im Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit direkter Anbindung an die offene Küche – ideal für den Alltag und gemütliche Abende.

Eine dezente Glasbaustein-Nische eignet sich hervorragend als Homeoffice-Lösung, insbesondere für mobiles Arbeiten.

Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene sinnvoll.

Rückzugsräume im Obergeschoss:

Im Obergeschoss befinden sich

- ein modernes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Bidet
- zwei helle Schlafzimmer, ideal als Elternschlafzimmer und Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer

Die Raumgrößen sind optimal auf die Bedürfnisse eines Paares oder einer kleinen Familie abgestimmt.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten im Untergeschoss:

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Platz durch

- einen Hobbyraum (auch nutzbar als Büro oder Gästezimmer),

- einen Hauswirtschaftsraum
- sowie den Heizungsraum.

Außenbereich & komfortables Parken:

Zwei Terrassen bieten Platz zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden im Freien.

Direkt am Haus stehen zwei Stellplätze zur Verfügung, jeweils mit Ladestation für Elektrofahrzeuge – ein klarer Pluspunkt für Berufstätige.

Energieeffizient & hochwertig ausgestattet:

Dank der Kernsanierung profitieren Mieter von:

- moderner Heiztechnik (Energieeffizienzklasse A+),
- neuen Fenstern,
- zeitgemäßer Elektro- und Sanitärinstallation,
- hochwertigen Oberflächen und Materialien.

Die Farb- und Raumgestaltung folgt den Feng-Shui-Prinzipien und sorgt für ein harmonisches Wohngefühl.

Ideal für Paare & kleine Familien:

Dieses Haus ist ideal für berufstätige Paare oder Familien mit einem Kind, die Wert auf Qualität, Ruhe und eine verkehrsgünstige Lage legen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses besondere Mietobjekt persönlich vorzustellen.



??????? ???????: 26188018 - 74206 Bad Wimpfen

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

- Offener Wohn-/Essbereich
- hochwertige Marken-Einbauküche (200€/Monat extra)
- 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

??????? ?????????: 26188018 - 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.

??????? ???????: 26188018 - 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+.

??????? ?????????: 26188018 - 74206 Bad Wimpfen

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

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

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

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

---

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