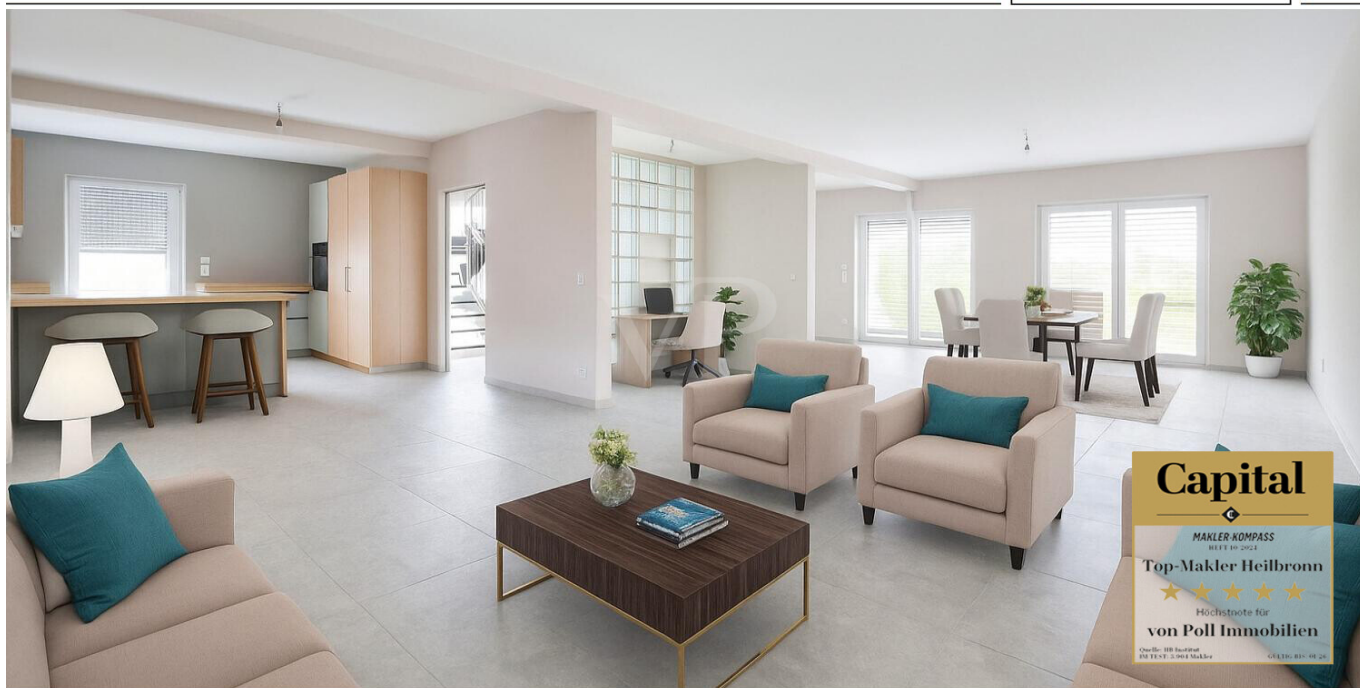


Bad Wimpfen

Prima occupazione con classe: vivere tra il fascino della città vecchia e la vicinanza al posto di lavoro

Codice oggetto: 25188180



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 935.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 169,41 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 277 m²

Codice oggetto: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto | 25188180 |
| Superficie netta | ca. 169,41 m ² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 5 |
| Camere da letto | 2 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1971 |
| Garage/Posto auto | 2 x superficie libera |

| | |
|------------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto | 935.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025 |
| Stato dell'immobile | Ristrutturato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 22 m ² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Dati energetici

| | |
|---|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento |
| Riscaldamento | Elettricità |
| Certificazione energetica valido fino a | 30.07.2035 |
| Fonte di alimentazione | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

| | |
|---|----------------------------------|
| Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico | 16.00 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | A+ |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2025 |

Codice oggetto: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

La proprietà



Codice oggetto: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

La proprietà



Codice oggetto: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

La proprietà



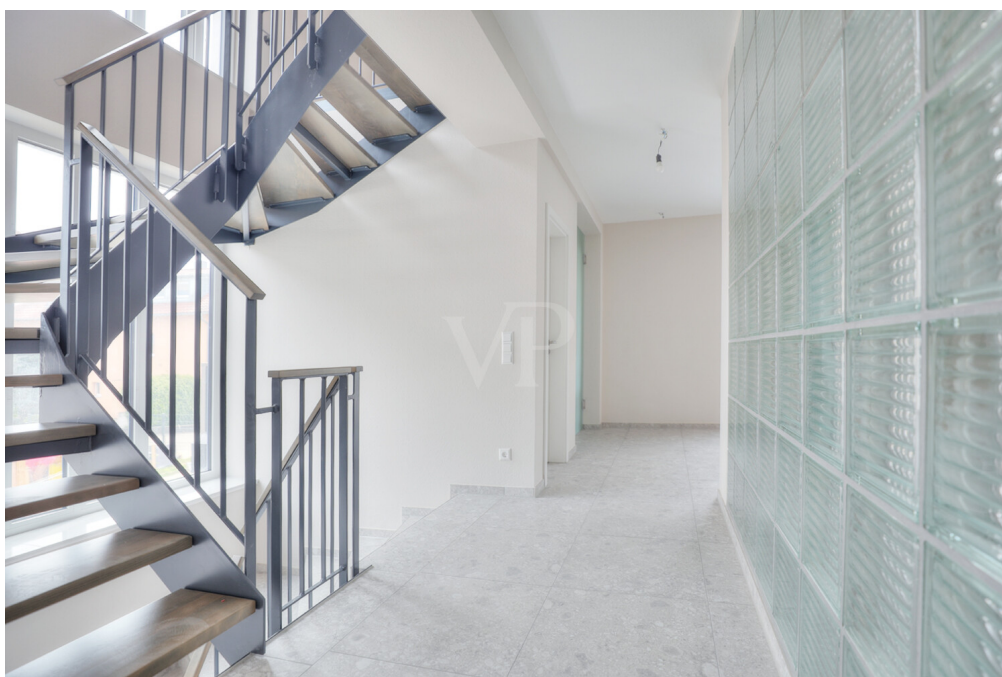
Codice oggetto: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

La proprietà



Codice oggetto: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

La proprietà



Codice oggetto: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

La proprietà



Codice oggetto: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

La proprietà



Codice oggetto: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

La proprietà



Codice oggetto: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

La proprietà



Codice oggetto: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

La proprietà



Codice oggetto: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

La proprietà



Codice oggetto: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

La proprietà



Codice oggetto: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

La proprietà

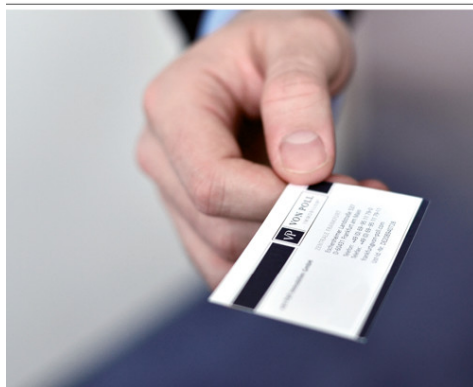


Codice oggetto: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

La proprietà



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®)

Codice oggetto: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

La proprietà



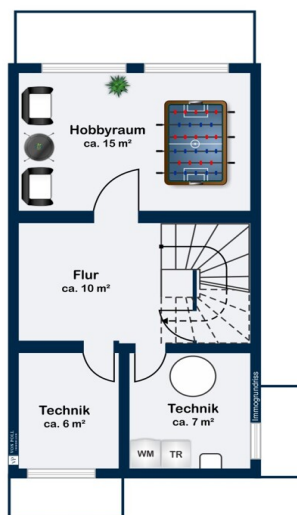
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

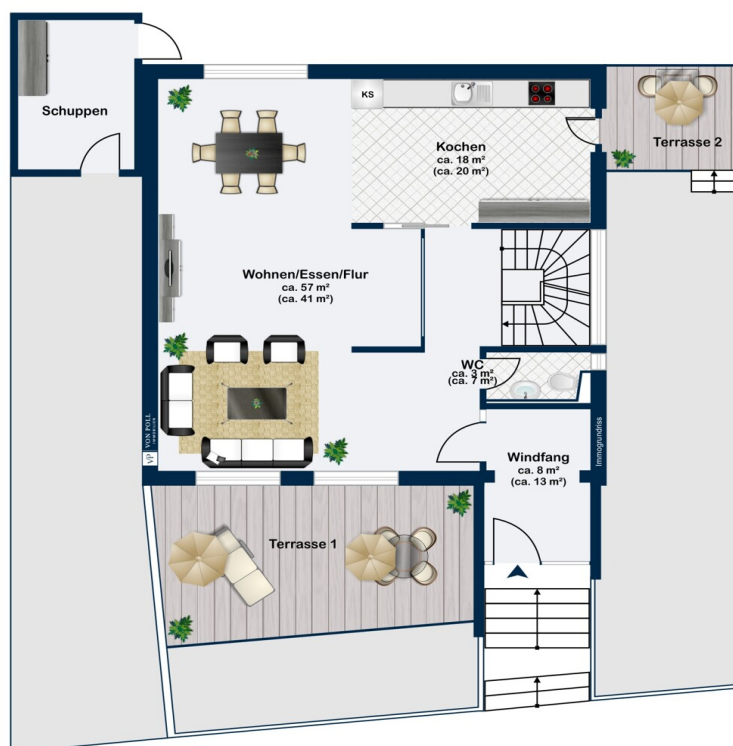
T.: 07131 - 12 32 46 0

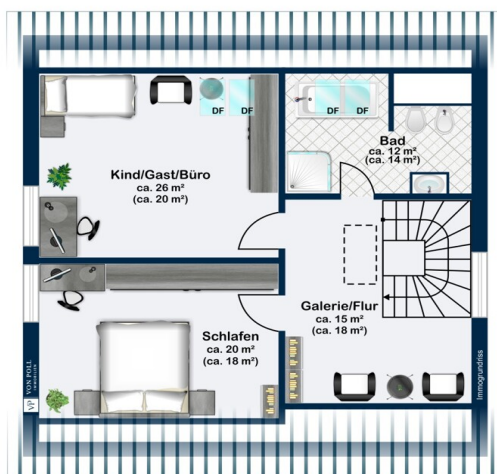
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Codice oggetto: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Una prima impressione

Primo impiego con classe: vivere tra il fascino del centro storico e la vicinanza al lavoro. Questa affascinante casa indipendente, completamente ristrutturata, è pronta per il primo impiego e combina il comfort abitativo moderno con un ambiente elegante e accogliente. L'immobile si trova nella splendida Bad Wimpfen, a pochi passi dalla sede centrale di Lidl Germania, ideale per i professionisti che apprezzano gli spostamenti brevi. Anche il pittoresco centro storico, con i suoi negozi, caffè e tutti i servizi per le necessità quotidiane, è facilmente raggiungibile a piedi. Con una superficie abitabile di circa 169 m² distribuita su due piani, la casa vanta una disposizione ben progettata e ambienti luminosi: al piano terra si trovano un'ampia zona giorno e pranzo con accesso diretto alla nuova cucina di design, dotata di elettrodomestici moderni, perfetta per chi ama cucinare e gustare la buona cucina. Un'elegante nicchia in vetrocemento ospita la tecnologia per un funzionale ufficio domestico, ideale per lavorare da remoto. Un bagno per gli ospiti completa la zona giorno. Al piano superiore troverete un bagno moderno con doccia, vasca e bidet, oltre a due luminose camere da letto che possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette, camere per gli ospiti o spogliatoi. Il seminterrato offre ulteriore spazio: una versatile sala hobby, adatta anche come ufficio o camera per gli ospiti, una lavanderia e il tradizionale locale caldaia. Due terrazze invitano a rilassarsi e godersi il sole. Due posti auto con stazioni di ricarica per veicoli elettrici sono disponibili direttamente presso la casa. Grazie alla completa ristrutturazione, potrete beneficiare di una tecnologia di riscaldamento a risparmio energetico (classe energetica A+), nuove finestre, moderni impianti elettrici e idraulici e finiture di alta qualità. L'intero design e la combinazione di colori sono stati scelti secondo i principi del Feng Shui, per un ambiente abitativo armonioso ed equilibrato. Questa casa è ideale per coppie o piccole famiglie che apprezzano la qualità, lo stile e una posizione tranquilla in un quartiere consolidato. Attendiamo con impazienza la vostra richiesta e di presentarvi personalmente questa casa eccezionale.

Codice oggetto: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Ulteriori informazioni

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+.

Codice oggetto: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com