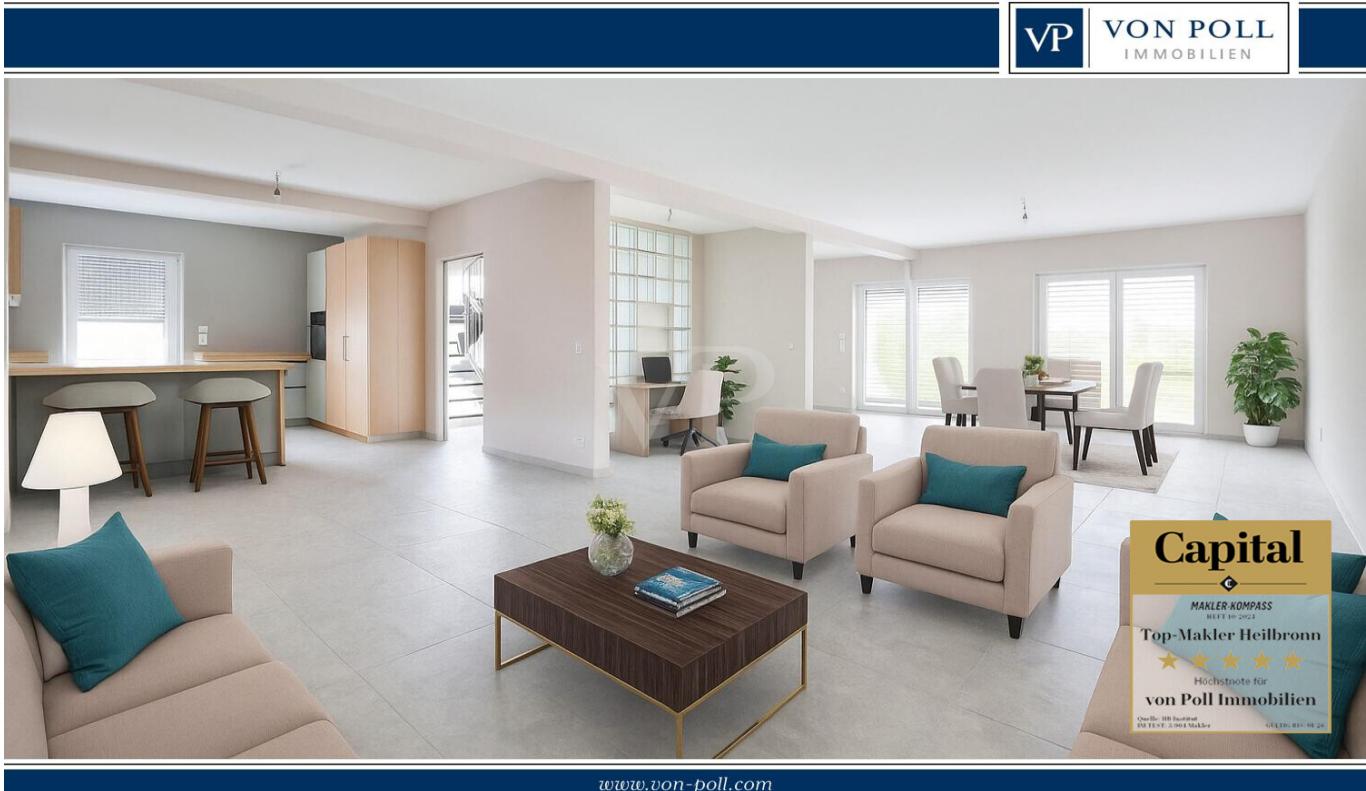


Bad Wimpfen

Erstbezug mit Klasse – Wohnen zwischen Altstadtflair und Arbeitsplatznähe

Número da propriedade: 25188180



PREÇO DE COMPRA: 935.000 EUR • ÁREA: ca. 169,41 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 277 m²

Número da propriedade: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Numa vista geral

Número da propriedade	25188180	Preço de compra	935.000 EUR
Área	ca. 169,41 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 22 m ²
Ano de construção	1971	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	16.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	30.07.2035	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2025

Número da propriedade: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

O imóvel



Número da propriedade: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

O imóvel



Número da propriedade: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

O imóvel



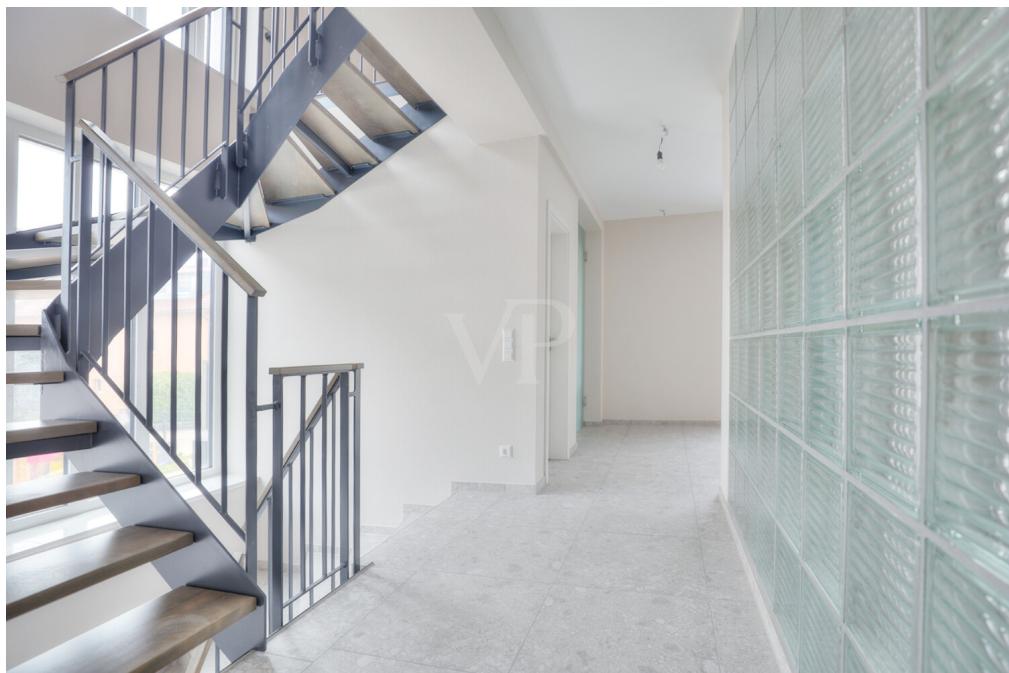
Número da propriedade: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

O imóvel



Número da propriedade: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

O imóvel



Número da propriedade: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

O imóvel



Número da propriedade: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

O imóvel



Número da propriedade: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

O imóvel



Número da propriedade: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

O imóvel



Número da propriedade: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

O imóvel



Número da propriedade: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

O imóvel



Número da propriedade: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

O imóvel



Número da propriedade: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

O imóvel



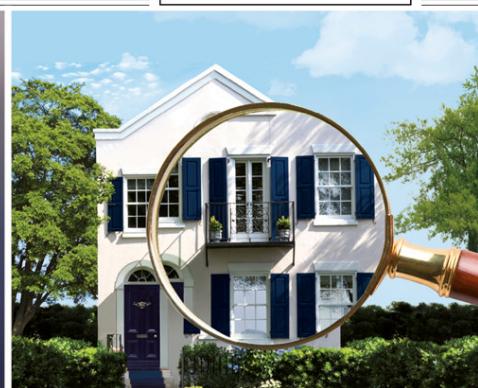
Número da propriedade: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD™

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

O imóvel



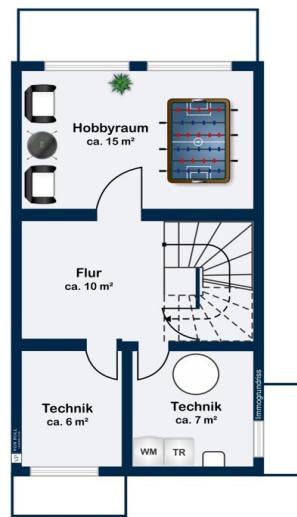
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

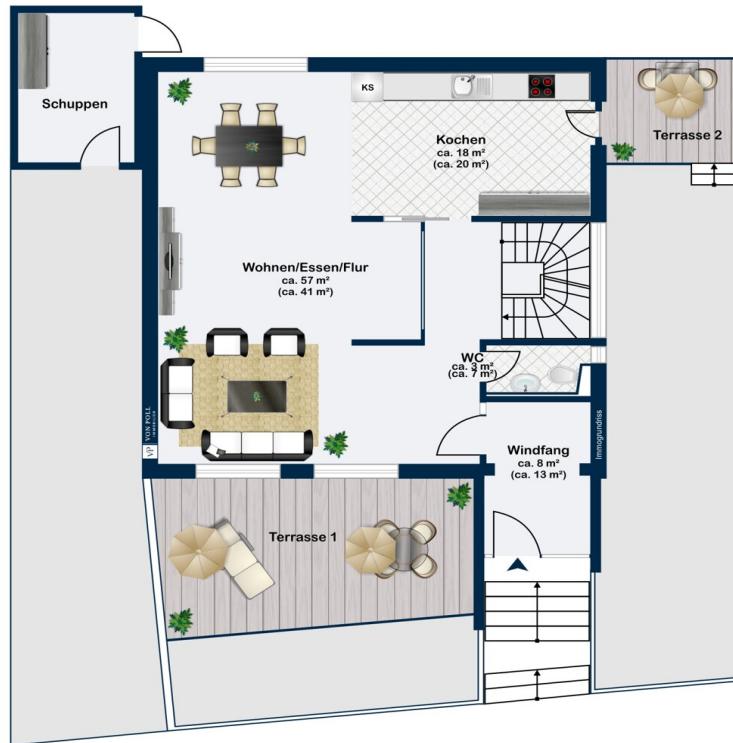
T.: 07131 - 12 32 46 0

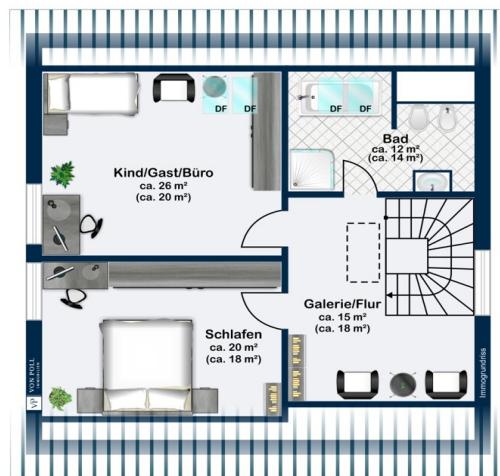
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Número da propriedade: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Uma primeira impressão

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 m² 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.



VON POLL
REAL ESTATE

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.

Número da propriedade: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Outras informações

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+.

Número da propriedade: 25188180 - 74206 Bad Wimpfen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com