

Bad Wimpfen

Einziehen in ein Zuhause, wo Licht und Wärme zum ersten Mal jeden Raum erwecken

Objektnummer: 25188080



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 935.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169,41 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 277 m²

Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

Auf einen Blick

Objektnummer	25188080
Wohnfläche	ca. 169,41 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	935.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 22 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	16.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.07.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuern	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie



Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie



Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie



Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie



Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie



Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie



Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie



Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie



Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie



Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie



Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie



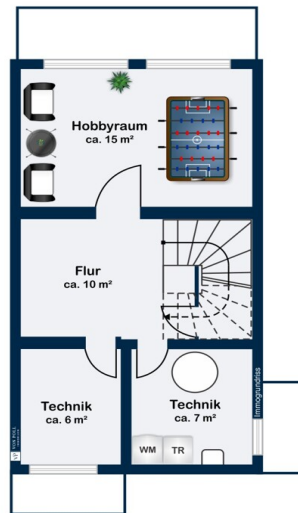
Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

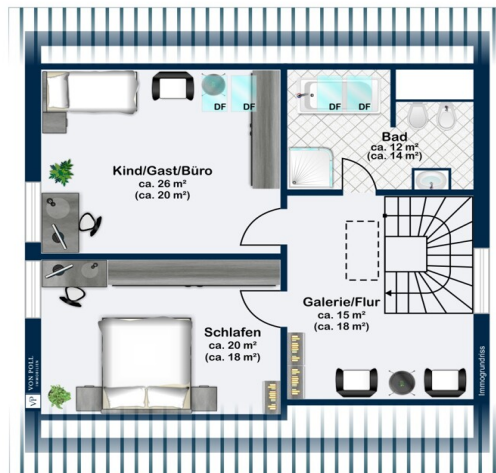
Die Immobilie



Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus in der Lerchenstraße 20, 74206 Bad Wimpfen, präsentiert sich nach einer umfassenden Kernsanierung im Erstbezug und kombiniert einen modernen Wohnkomfort mit einem gemütlichem Ambiente.

Auf zwei Etagen bietet das Haus eine durchdachte Raumaufteilung mit großzügigem Wohn- und Essbereich, lichtdurchfluteten Zimmern und hochwertigen Bodenbelägen (Echtholz-Parkett in den Schlafzimmern). Die neu installierte Einbauküche mit modernen Elektrogeräten lädt zum sofortigen Kochen und Genießen ein. Die Nische aus Glasbausteinen beherbergt die Technik für ein funktionstüchtiges Home-Office. Die Ausgestaltung mit hochwertigen Farben und Materialien, sowie die Architektur, erfolgte nach den Regeln des Feng-Shui.

Dank der vollständigen Sanierung profitieren Sie von einer effizienten Heiztechnik der Energieeffizienzklasse A+, neuen Fenstern, frischen Oberflächen sowie einer zeitgemäßen Elektro- und Sanitärinstallation. Das Haus verfügt zudem über ein gepflegtes Badezimmer mit moderner Dusche, Badewanne und Bidet, einem separatem Gäste-WC, einem Hobby-Raum, sowie einem praktischen Hauswirtschaftsraum.

Ein sonniger Garten mit Terrasse bietet zusätzlichen Platz zum Entspannen und für Freizeitaktivitäten. Zwei Stellplätze mit Ladestation befinden sich direkt am Haus.

Dieses Objekt ist ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Erstbezug, hochwertige Ausstattung und eine ruhige Wohnlage in einem gewachsenen Wohngebiet legen.

Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

Ausstattung und Details

PV-Anlage, Speicher in Planung
Luft-Wasser-Wärmepumpe
Fußbodenheizung
Echtholz-Parkett in den Schlafzimmern
Echtholz-Treppe in das OG
Lüftungsanlage
hochwertige Marken-Einbauküche
Ausgestaltung nach Feng-Shui (Auswertung liegt vor)
2 Außenstellplätze mit Wall-Box

Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage in Bad Wimpfen, einer historischen Kurstadt am Neckar mit etwa 7.398 Einwohnern (Stand: Dezember 2022). 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.

Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

Sonstige Angaben

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+.

Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com