

Bad Wimpfen

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

????????? ??????????: 25188080



www.von-poll.com

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

??????? ???????: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

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

???????? ??????????: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25188080
????????????	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 ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

??????? ???????: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

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

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

??????? ?????????: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

?? ????????



??????? ???????: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

?? ????????



??????? ?????????: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

?? ????????



??????? ?????????: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

?? ????????



??????? ?????????: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

?? ????????



??????? ???????: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

?? ????????



??????? ?????????: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

?? ????????



??????? ???????: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

?? ????????



??????? ???????? : 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

?? ????????



??????? ?????????: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

?? ????????



??????? ?????????: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

?? ????????



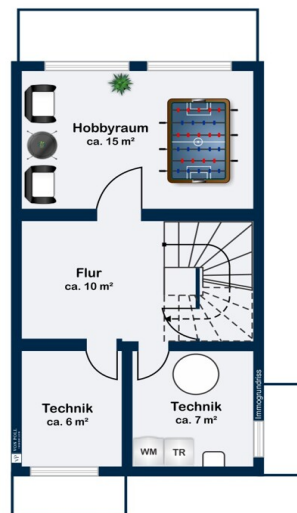
??????? ???????: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

?? ????????

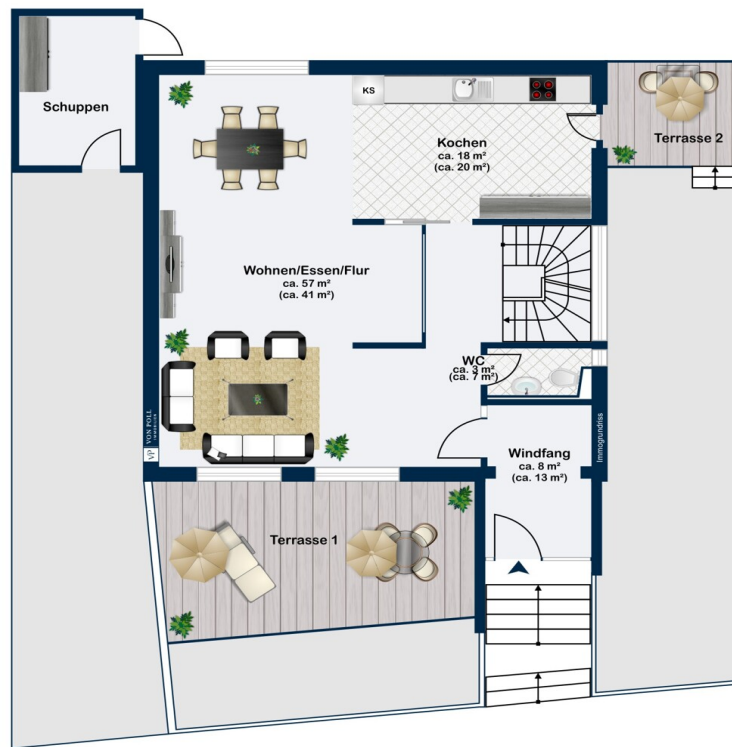


??????? ???????: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

???????







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

??????? ???????: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

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

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.

??????? ?????????: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

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

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

?????? ?????: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

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

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.

??????? ???????: 25188080 - 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+.

??????? ?????????: 25188080 - 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