

Bad Wimpfen

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

Objektnummer: 25188080



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

KAUFPREIS: 935.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169,41 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 277 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

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

Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25188080                  |
| Wohnfläche   | ca. 169,41 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1971                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz             |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 935.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 22 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY            |
| Energieausweis gültig bis  | 30.07.2035             |
| Befeuern                   | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieausweis              | BEDARF        |
| Endenergiebedarf            | 16.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Baujahr laut Energieausweis | 2025          |

Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



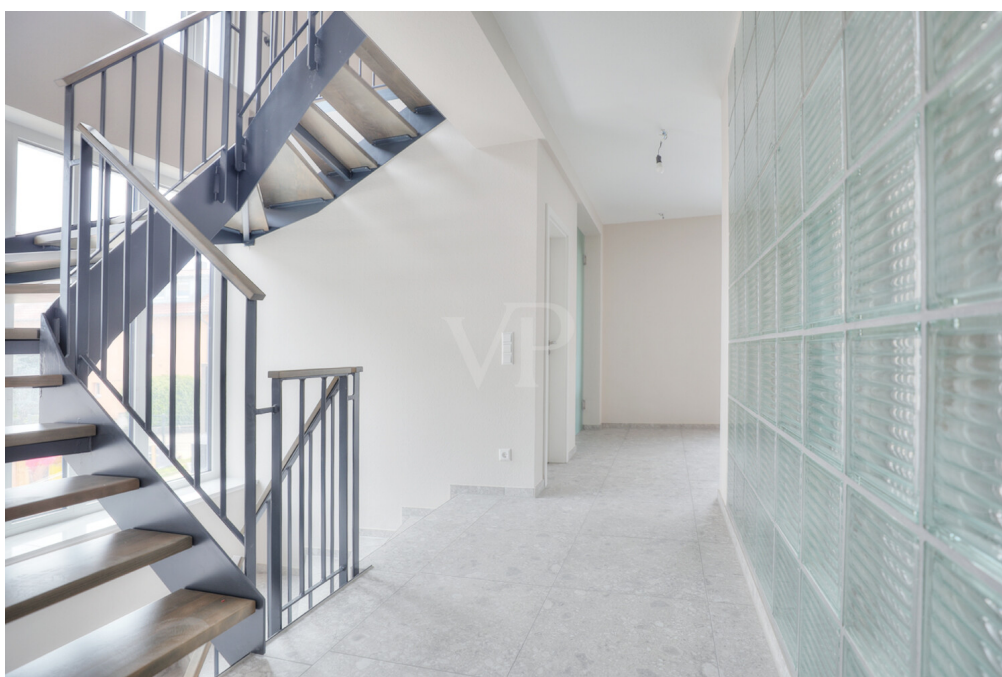
Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

## 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



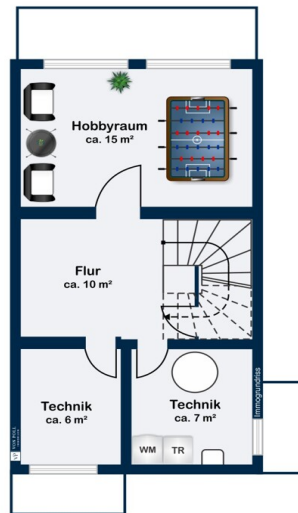
Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

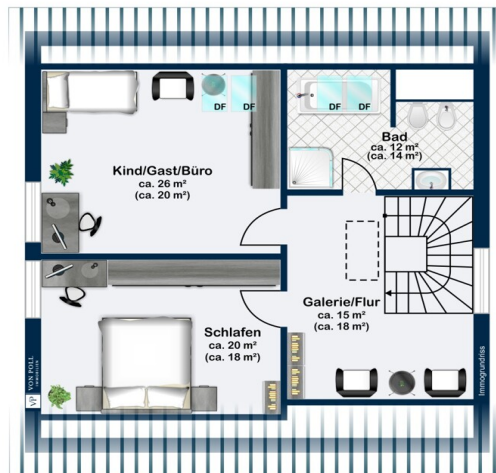
## Die Immobilie

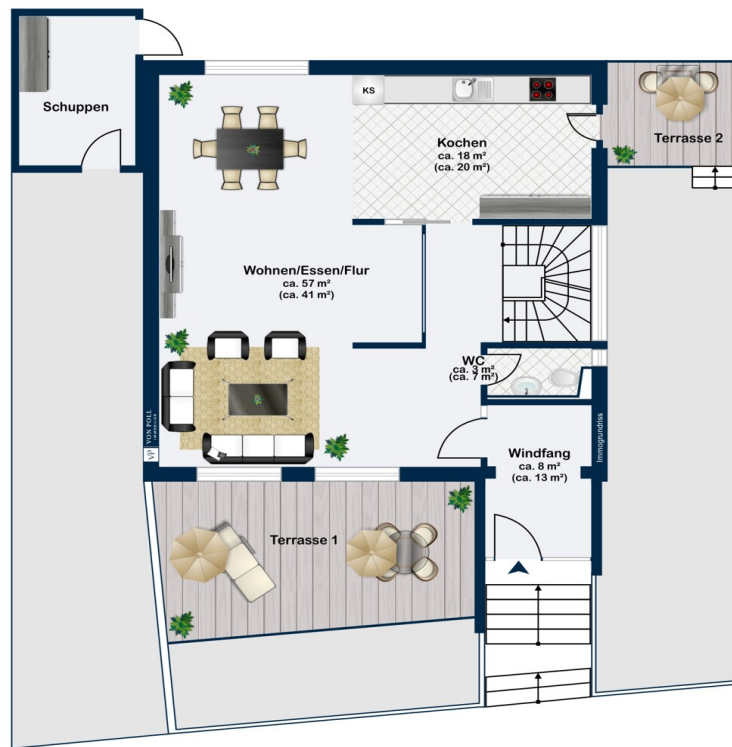


Objektnummer: 25188080 - 74206 Bad Wimpfen

## 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

## Weitere Informationen

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+.

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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