

Bad Wimpfen

# Schnuckelige Dachgeschosswohnung mit Aufzug und Loggia in guter Lage

CODE DU BIEN: 25188035



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

PRIX D'ACHAT: 110.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 27,78 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

**CODE DU BIEN: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen**

## En un coup d'œil

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| CODE DU BIEN          | 25188035     |
| Surface habitable     | ca. 27,78 m² |
| Pièces                | 1            |
| Chambres à coucher    | 1            |
| Salles de bains       | 1            |
| Année de construction | 1994         |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 110.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

CODE DU BIEN: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen

## Informations énergétiques

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| Chauffage                                        | Gaz        |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 01.09.2029 |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz        |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 133.00 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | E                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1994                                        |

CODE DU BIEN: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



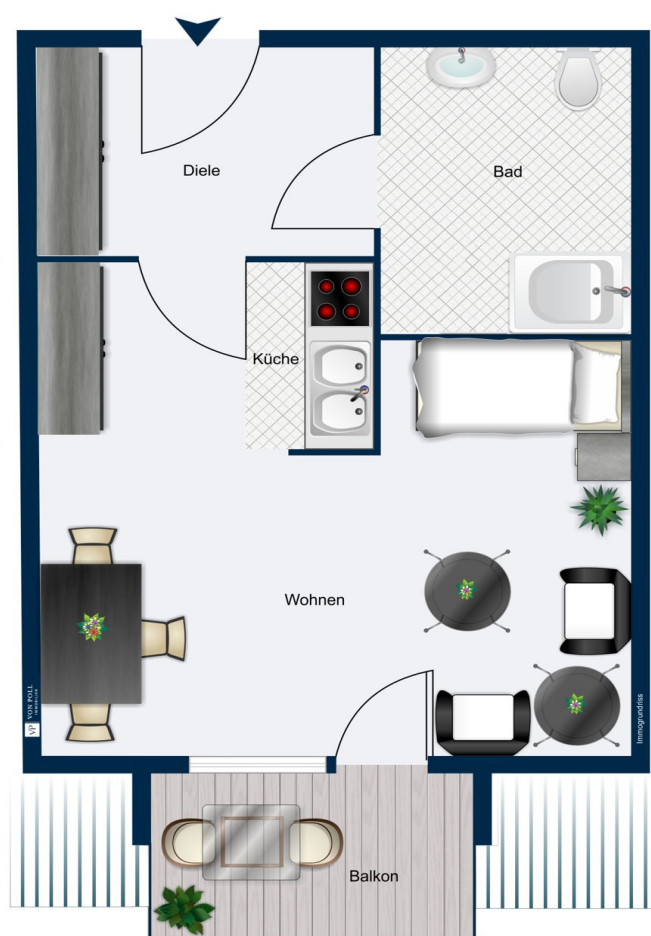
CODE DU BIEN: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen**

## Une première impression

Schnuckelige Dachgeschosswohnung mit Aufzug und Loggia in guter Lage Diese gepflegte Etagenwohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 1994 erbauten Wohngebäudes. Mit einer Wohnfläche von ca. 27,78 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie eine kompakte und funktionale Raumaufteilung, die perfekt für Singles ist. Über einen Aufzug gelangen Sie barrierefrei in die Wohnung sowie in den Keller und den Waschraum. Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Zimmer, das sich geschickt sowohl als Wohn- als auch als Schlafbereich nutzen lässt und ausreichend Platz für Ihr persönliches Wohnkonzept bietet. Dank der durchdachten Anordnung kann der Raum individuell und flexibel gestaltet werden, um Ihren Bedürfnissen und Ihrem Lebensstil gerecht zu werden. Ein gemütlicher Balkon/eine Loggia ergänzt das Wohnzimmer und sorgt für viel Licht im Wohn- und Essbereich. Der separate Küchenbereich ist zwar klein, bietet aber alles Nötige für eine effiziente Nutzung und einen bequemen Alltag. Hier können Sie Ihre alltäglichen Mahlzeiten zubereiten und bei Bedarf einen kleinen Essplatz einrichten. Ein Badezimmer mit Dusche ergänzt die Ausstattung der Wohnung. Die sanitären Einrichtungen sind gepflegt. Die kompakte Gestaltung des Badezimmers nutzt den vorhandenen Raum optimal aus, sodass es nicht beengt wirkt. Die Wohnung liegt in einem Gebäude mit zwölf Parteien, das insgesamt einen sehr gepflegten Eindruck macht. Der Zustand der gesamten Immobilie wird durch regelmäßige Pflege auf hohem Niveau gehalten, was sich positiv auf das allgemeine Wohngefühl auswirkt. Die Immobilie ist günstig gelegen und verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (eine extra Buslinie hält direkt vor der Haustür). In der Nähe befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. Ein Bezug durch die Eigentümer ist möglich, sofern das Seniorenalter erreicht wurde oder eine eingeschränkte Mobilität vorliegt. Bei näherem Interesse können Sie gerne auf uns zukommen!

**CODE DU BIEN: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen**

## Détails des commodités

- Barrierefrei und altersgerecht
- Aufzug im Haus
- Direkte Buslinie + Pflegedienst vor dem Haus
- Balkon/Loggia
- Tolle Aussicht
- Heller Wohn- und Essbereich
- Keller
- Stellplatz im Waschraum (für Waschmaschine + Trockner)

**CODE DU BIEN: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung 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 verleiht dem Ort ein einzigartiges Flair. 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 ist fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Heilbronn und Heidelberg. Die ruhige, dennoch zentrale Lage verbindet naturnahes Wohnen mit guter Anbindung und hoher Lebensqualität – ideal für Berufstätige, Paare oder kleine Familien, die urbanes Leben im Grünen schätzen.

**CODE DU BIEN: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.9.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 133.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

**CODE DU BIEN: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

**Tel.:** +49 7131 – 12 32 460

**E-Mail:** [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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