

**Bad Wimpfen**

# Gepflegte 1-Zimmer-Wohnung mit Aufzug & Balkon – Barriere- und bezugsfrei

**CODICE OGGETTO: 25188035**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PREZZO D'ACQUISTO: 125.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 27,78 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

**CODICE OGGETTO: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25188035
Superficie netta	ca. 27,78 m <sup>2</sup>
Vani	1
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1994

Prezzo d'acquisto	125.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen**

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.09.2029	Consumo finale di energia	133.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

CODICE OGGETTO: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen

## La proprietà





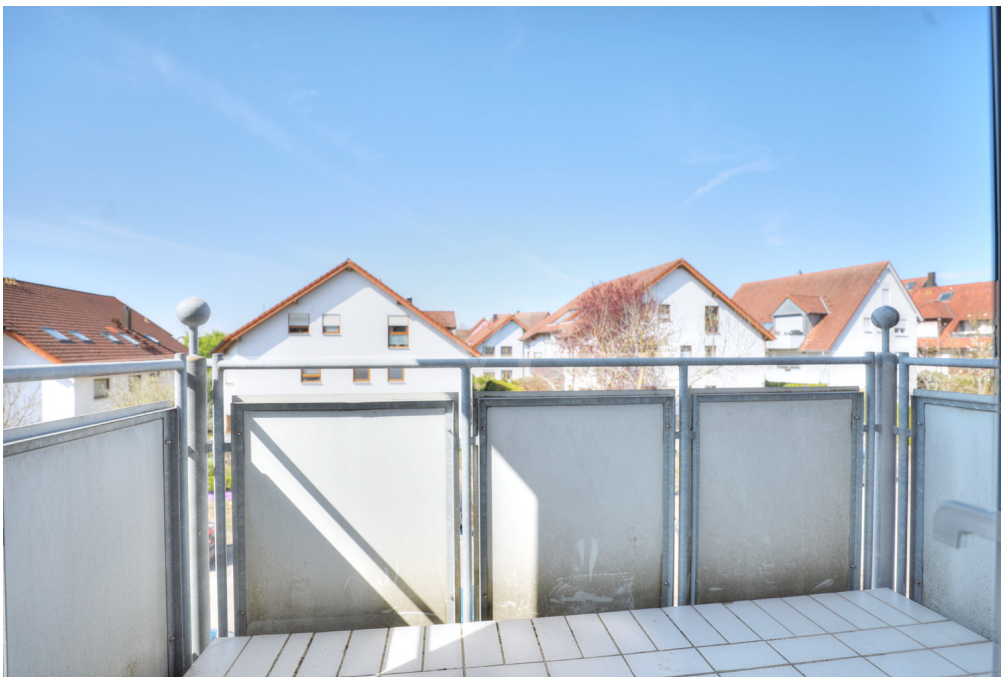
CODICE OGGETTO: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen

## La proprietà



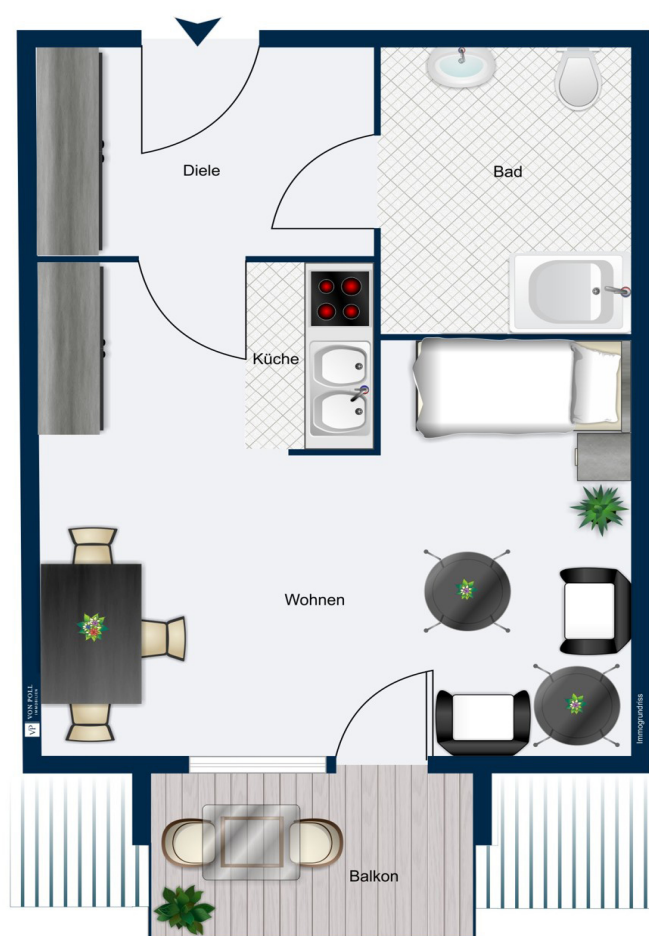
CODICE OGGETTO: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen**

## Una prima impressione

Gepflegte 1-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Aufzug & Balkon – Barriere- und bezugsfrei Diese gepflegte Etagenwohnung befindet sich im Dachgeschoss eines im Jahre 1994 erbauten Wohngebäude. Mit einer Wohnfläche von ca. 27,78 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie eine kompakte, aber funktionale Raumaufteilung, die perfekt für alleinstehende Personen ist. Über einen Aufzug gelangen Sie barrierefrei in die Wohnung, sowie in den Keller und Waschraum. Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Zimmer, das geschickt sowohl als Wohn- als auch Schlafbereich genutzt werden kann und ausreichend Platz für Ihr persönliches Wohnkonzept bietet. Dank der durchdachten Anordnung des Zimmers kann der Raum individuell und flexibel gestaltet werden, um Ihren Bedürfnissen und Ihrem Lebensstil gerecht zu werden. Ein schnuckliger Balkon/Loggia komplementiert das Wohnzimmer und sorgt für viel Licht im Wohn- und Essbereich. Der separate Küchenbereich ist zwar klein, ermöglicht jedoch eine effiziente Nutzung mit allem Notwendigen, um einen bequemen Alltag zu gewährleisten. 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 in einem gepflegten Zustand. Die kompakte Gestaltung des Badezimmers nutzt den vorhandenen Raum optimal aus und sorgt für eine angenehme Nutzung, ohne dass es beengt wirkt. Die Wohnung liegt in einem Gebäude mit 12 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 Lage der Immobilie ist günstig, mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (extra Buslinie direkt vor der Haustüre) sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen in der Nähe. Ein Selbstbezug ist möglich, sofern entweder das Seniorenalter erreicht wurde oder eine eingeschränkte Mobilität vorliegt. Bei weiteren Fragen, oder einem Exposé, können Sie jederzeit auf uns zukommen. Wir freuen uns über Ihr Interesse.

**CODICE OGGETTO: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen**

## Dettagli dei servizi

- 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)



**CODICE OGGETTO: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25188035 - 74206 Bad Wimpfen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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