



WOHNEN AM WOLFSBERG

Moderne Neubauwohnungen inklusive Einbauküchen in Bad Wimpfen

Ein Projekt der 4U Deutsche Wohnbau GmbH



Unser LEISTUNGSPORTFOLIO



RUNDUM-SORGLOS-SERVICE
Finanzierung, Verkauf & Vermietung,
Beratung, Hausverwaltung



**IMMOBILIENEXPERTEN &
FINANZIERUNGSEXPERTEN***
IHK zertifizierte Immobilienmakler,
erfahrene Baufinanzierungsexperten*



PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER
Während des Verkaufs-/Kaufprozesses,
auch nach dem Notartermin



VIelfältiges IMMOBILIENPORTFOLIO
Regional & Überregional, Neubauprojekte,
Bestandsimmobilien, kernsanierte
Bestandsimmobilien

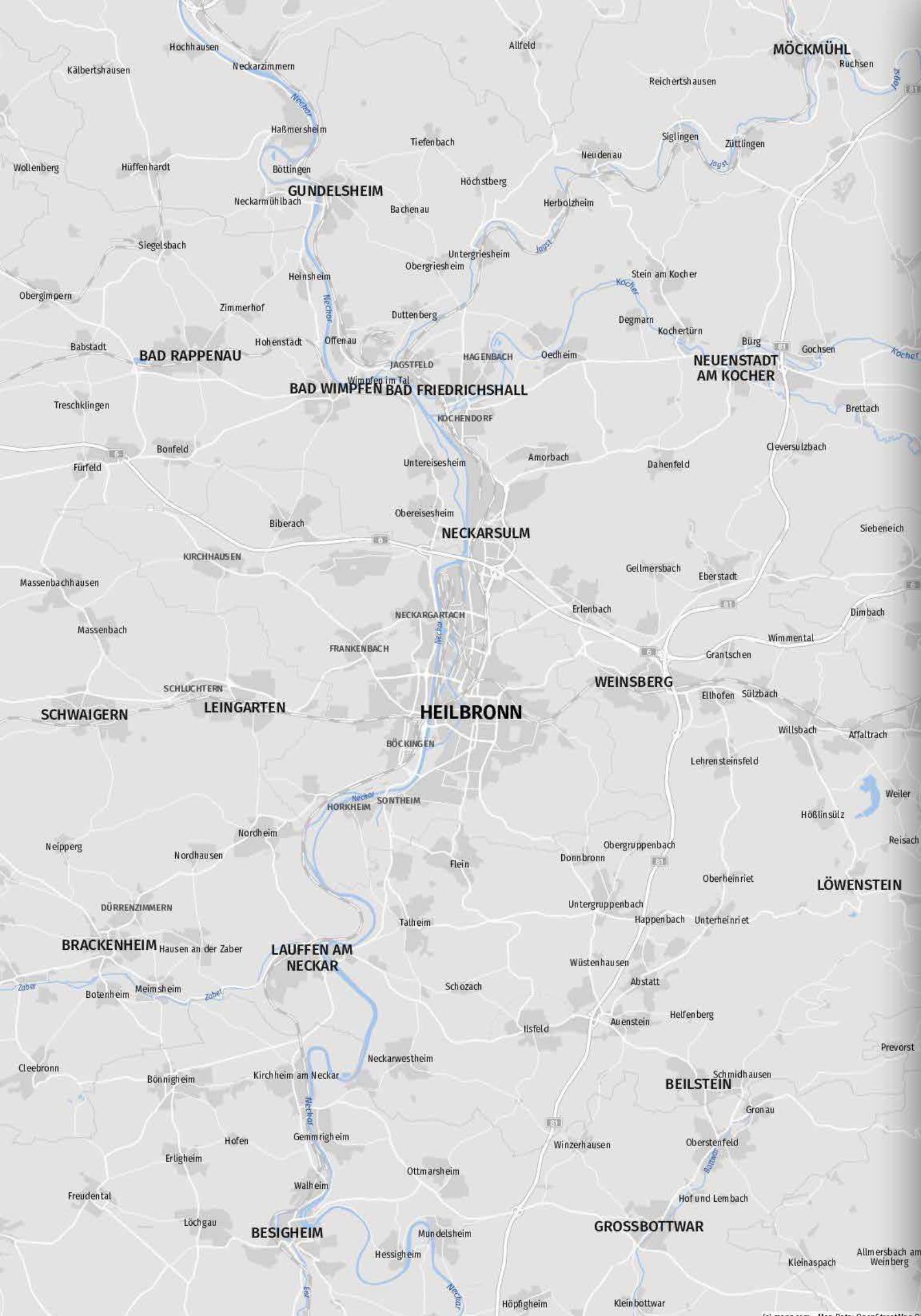


IHR ZUHAUSE IN BESTER LAGE

Hinter der romantischen Stadtsilhouette hoch über dem Neckar befindet sich die Stadt Bad Wimpfen. Die Stadt hat ca. 7.200 Einwohner und liegt zwischen Heidelberg und Heilbronn. Die historische Stadt gehört zum Landkreis Heilbronn und zur Region Heilbronn-Franken.

Das Städtchen liegt verkehrsgünstig und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus und Bahn) gut erreichbar. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Bahnhaltestelle. Von Kleinkindbetreuung über Kindergärten, einer Grund- und Gemeinschaftsschule, das Hohenstaufen Gymnasium bis hin zu betreuten Wohnmöglichkeiten und einem Pflegeheim für Senioren hat Bad Wimpfen ein breites Angebot für Jung und Alt.

Ärzte und Apotheken sind vorhanden und die Versorgung durch Geschäfte, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe im Stadtbereich ist gewährleistet. Die Altstadt Bad Wimpfen hat zahlreiche Fachwerkhäuser, Bau- und Kunstdenkmäler und lädt zum Bummeln sowie Verweilen ein. Das Highlight in Bad Wimpfen ist das traditionelle Solebad und die erlebbare Natur, ob im Kneippbecken oder im Kurpark.



MAKROLAGE LANDKREIS HEILBRONN

Die Stadt Heilbronn sowie der Landkreis Heilbronn bilden gemeinsam einen der stärksten Wirtschaftsstandorte Deutschlands. Dies verdankt Heilbronn den namhaften Unternehmen, die forschen, entwickeln, produzieren oder vermarkten. Großunternehmen wie Audi, Bosch, Kaufland oder Lidl tragen dazu ebenso bei wie die Mittelständischen Arbeitgeber.

Zudem stehen Bildung und Forschung in Heilbronn sowie Umgebung stark im Fokus. Dank der zahlreichen Bildungsmöglichkeiten wie z.B. die Hochschule, das IHK-Zentrum und den Bildungscampus der Dieter Schwarz Stiftung, nennt sich die Stadt seit 2020 „Universitätsstadt“.

Beeindruckend ist ebenfalls, dass die Schwarz-Unternehmensgruppe und die Schwarz-Stiftung des Lidl- und Kaufland-Gründers, Dieter Schwarz, mit einem großen Innovationspark für Künstliche Intelligenz (KI), ihren Fußabdruck in Heilbronn ausweiten möchten. Der rund 23 Hektar große Innovationspark am Standort Steinacker soll nach Fertigstellung ca. 5.000 Arbeitsplätze schaffen.

Die Universitätsstadt sowie das Einzugsgebiet von Heilbronn kombinieren ausgezeichnet das Leben, Wohnen und Arbeiten. Unzählige Unterhaltungs- und Freizeitangebote, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Krankenhäuser machen diesen Wirtschaftsstandort immer mehr zum Wunschwohnort Nr. 1 in unserer Region. Die Einwohnerzahl stieg deshalb in den letzten Jahren im Landkreis Heilbronn sowie in der Stadt Heilbronn auf 478.668 (31.12.2021) an.

Deshalb benötigt das Einzugsgebiet sowie Heilbronn immer mehr Wohnraum. Auch die steigenden Mieten durch die gefragte Lage locken immer mehr Kapitalanleger nach Heilbronn.

LAGE & UMGEBUNG



ZUHAUSE
ERLEBEN.

MODERNE NEUBAUWOHNUNGEN

Im beliebten Neubaugebiet von Bad Wimpfen entstehen 12 attraktive Neubauwohnungen inklusive Einbauküchen, welche vom bekannten Bauträger 4U Deutsch Wohnbau GmbH bis Ende Sommer 2025 schlüsselfertig errichtet werden. Das moderne 12-Familienhaus verfügt über eine Tiefgarage mit hintereinanderliegenden Parkplätzen sowie zwei Garagen mit Außenstellplätze im Erdgeschoss. Mit dem Personenaufzug erreichen Sie barrierefrei jede Etage. Niedrige Balkon- oder Terrassenschwellen sowie der bodentief gefliesste Duschbereich garantieren mehr Wohnkomfort. Namhafte Hersteller wie z.B. Hansgrohe und/oder Villeroy & Boch, veredeln die Wohlfühl-Bäder, welche mit Feinsteinzeug-Bodenfliesen nach Mustervorlage ausgestattet werden. Die modern geschnittenen Wohn- und Essbereiche können individuell bemustert werden.

Beheizt wird die Immobilie mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, welche an eine PV-Anlage gekoppelt ist. Durch eine Fußbodenheizung mit Einzelregulierung, ist das perfekte Raumklima garantiert. Die dreifachverglasten energetischen Kunststofffenster erhalten alle elektrischen Rollläden. Durch die energieeffiziente Bauweise werden Nebenkosten geschmälert.

Detaillierte Informationen können Sie der Baubeschreibung entnehmen. Eigene Gestaltungswünsche oder Eigenleistungen können mit dem Bauträger abgestimmt werden.

Das Neubauvorhaben verspricht höchste Lebensqualität und bietet für Jung und Alt ein hochwertiges und zeitgemäßes zu Hause.

Unverbindliche Illustration



OBJEKTDESCHEIBUNG



BAD WIMPFEN

**Wohnen am
WOLFSBERG**



Unverbindliche Illustration

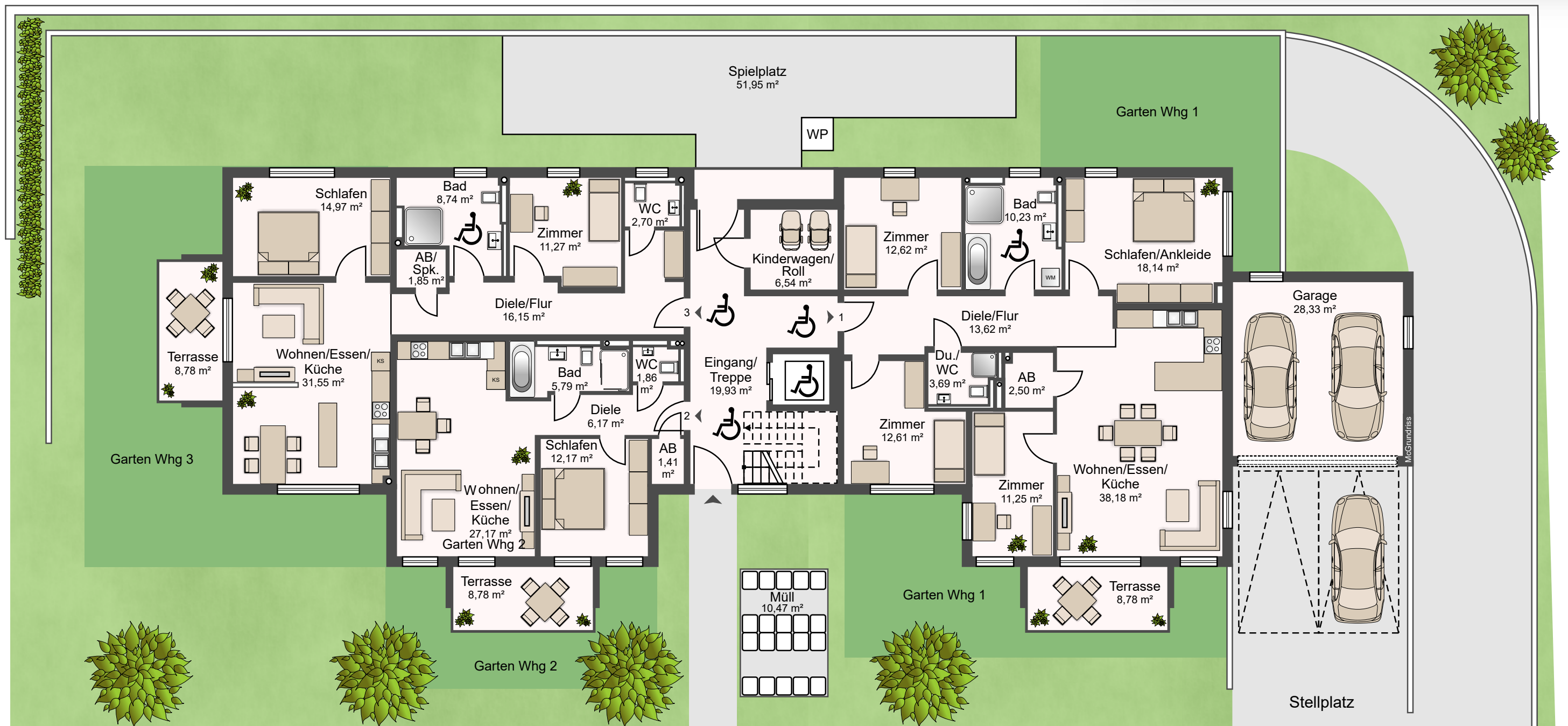
HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

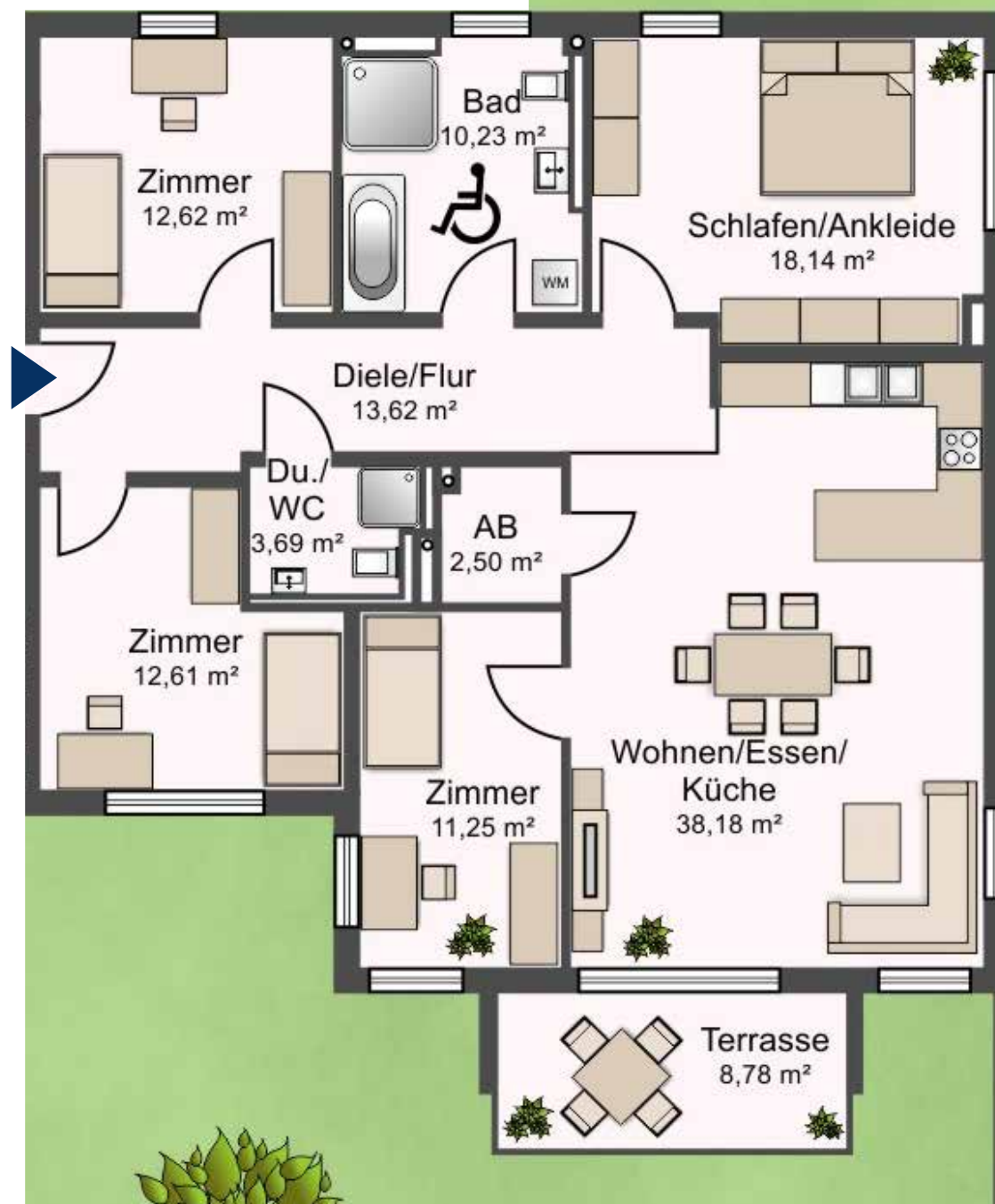
- ✓ 1 Mehrfamilienhaus
- ✓ 12 Wohnungen inklusive Einbauküchen
- ✓ 2,5 bis 5,5 Zimmer Wohnungen
- ✓ 57 bis 157 m² Wohnfläche pro Wohneinheit
- ✓ Großzügiger Gartenanteil
- ✓ Premiumwohnung mit Wintergarten
- ✓ Personenaufzug
- ✓ Barrierefrei
- ✓ Luft-Wasser-Wärmepumpe
- ✓ PV-Anlage
- ✓ Video-Gegensprechanlagen
- ✓ 10 Tiefgaragenstellplätze
- ✓ 2 Garagen mit Stellplatz

DATEN & FAKTEN

ERDGESCHOSS

Garagen & Stellplätze





ERDGESCHOSS

Wohnung 1

5.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	123,5 m ²
Diele / Eingang	13,62 m ²
Kochen / Essen / Wohnen	38,18 m ²
Schlafen / Ankleide	18,14 m ²
Zimmer 1	12,62 m ²
Zimmer 2	12,61 m ²
Zimmer 3	12,61 m ²
Bad	10,23 m ²
Abstellraum	2,5 m ²
WC / DU	3,69 m ²
Terrasse	4,4 m ² *

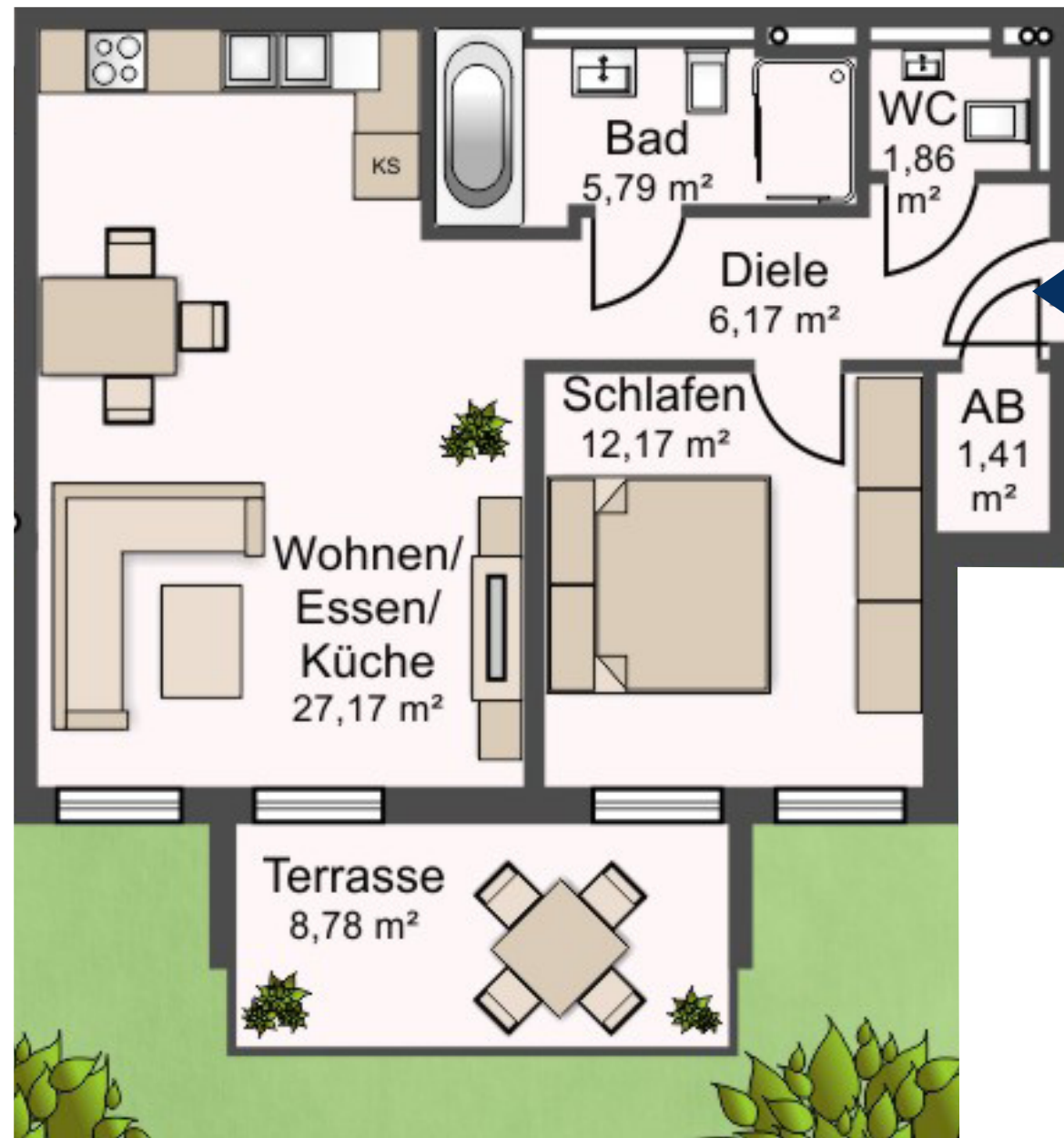
* 1/2 angerechnete Wohnfläche



ERDGESCHOSS

Wohnung 2

2,5-Zimmer-Wohnung



Wohnfläche	57,3 m ²
Diele	6,17 m ²
Kochen / Essen / Wohnen	27,17 m ²
Schlafen	12,17 m ²
Bad	5,79 m ²
Abstellraum	1,41 m ²
WC	1,86 m ²
Terrasse	4,4 m ² *

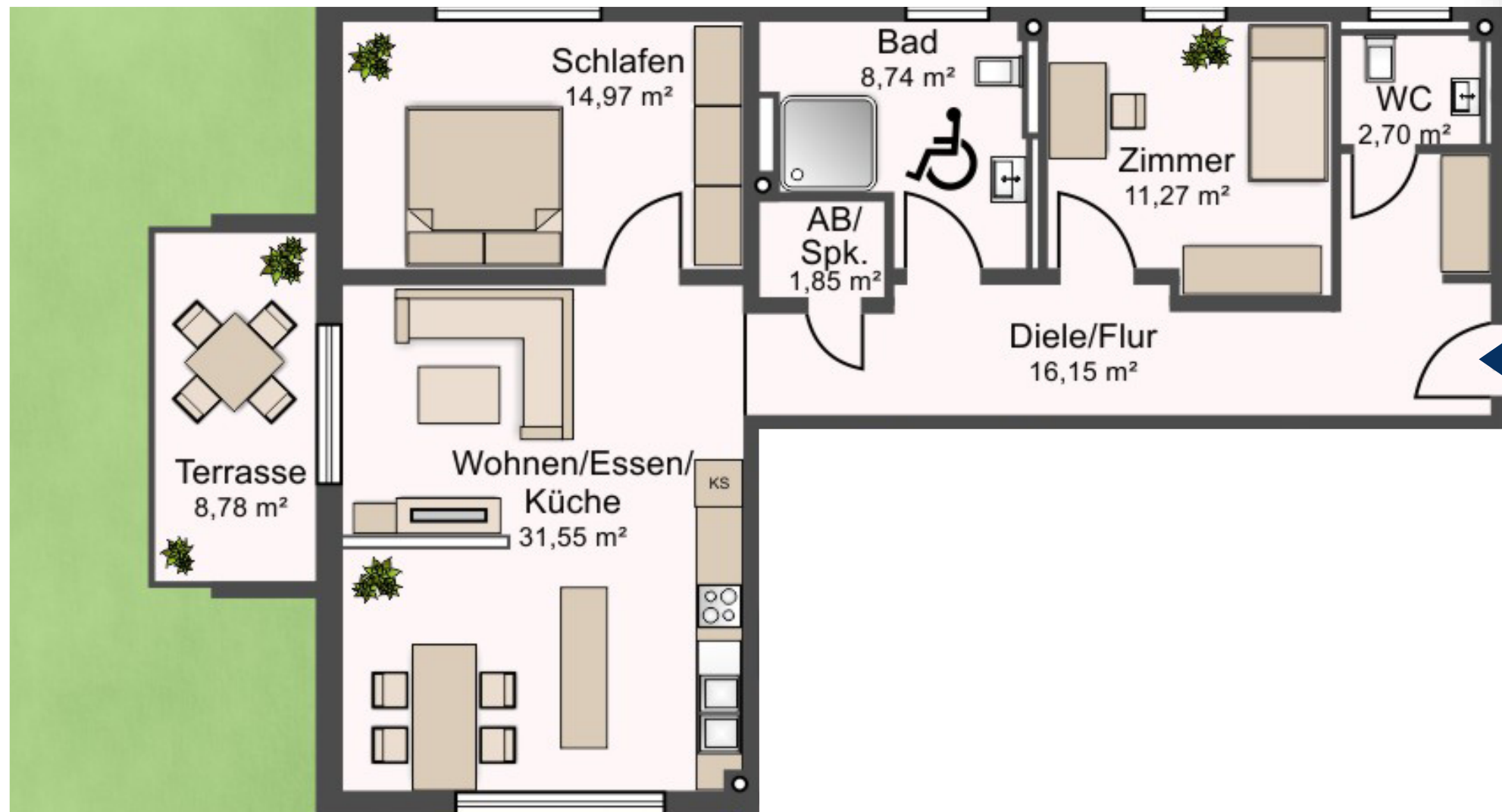
* 1/2 angerechnete Wohnfläche



ERDGESCHOSS

Wohnung 3

3,5-Zimmer-Wohnung



Wohnfläche	89 m ²
Diele / Eingang	16,15 m ²
Kochen / Essen / Wohnen	31,55 m ²
Schlafen	14,97 m ²
Zimmer	11,27 m ²
Bad	8,74 m ²
Abstellraum	1,85 m ²
WC	2,70 m ²
Terrasse	4,4 m ² *

* 1/2 angerechnete Wohnfläche

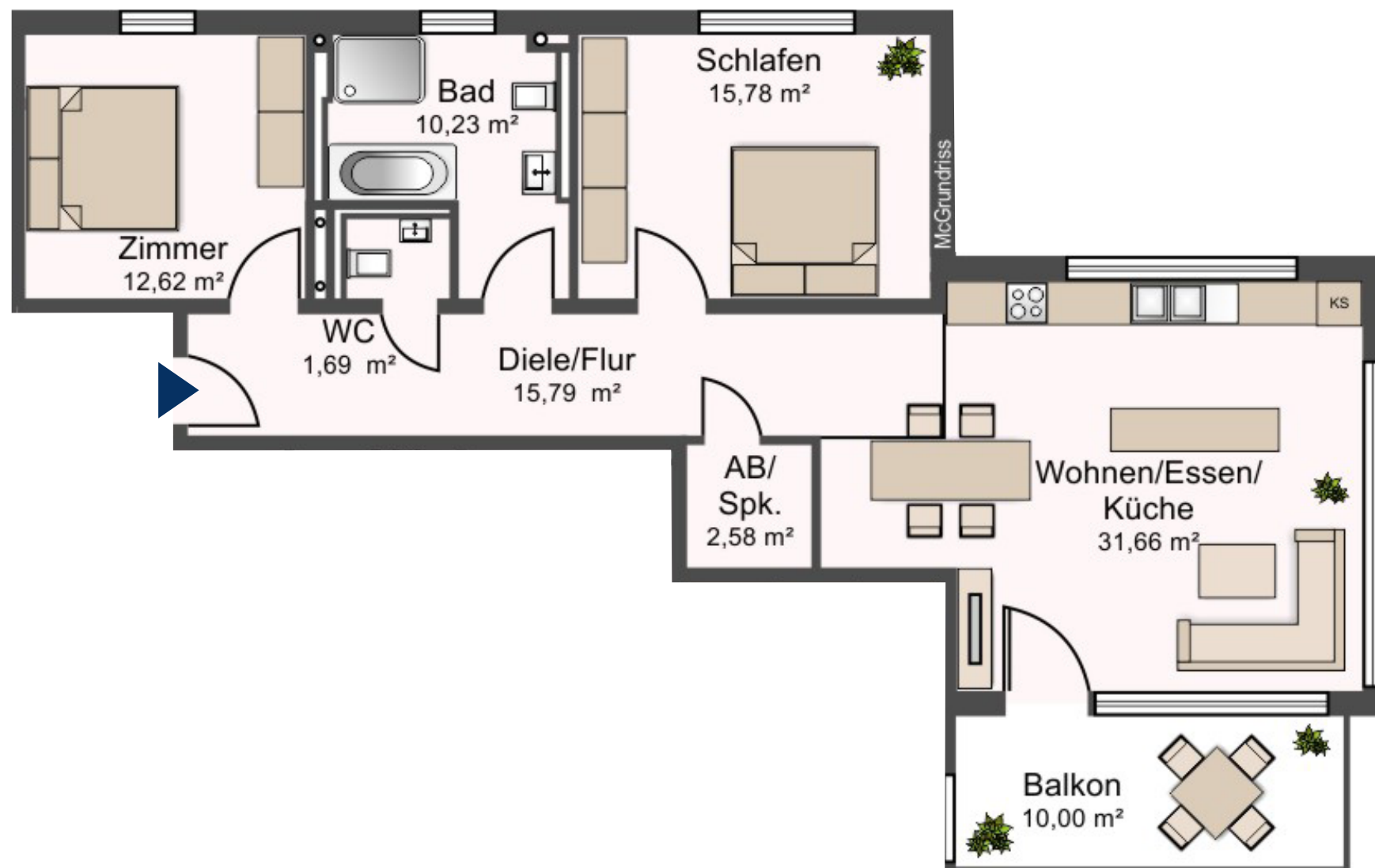




WELCOME
HOME.

1. OBERGESCHOSS

Wohnung 4



3,5-Zimmer-Wohnung

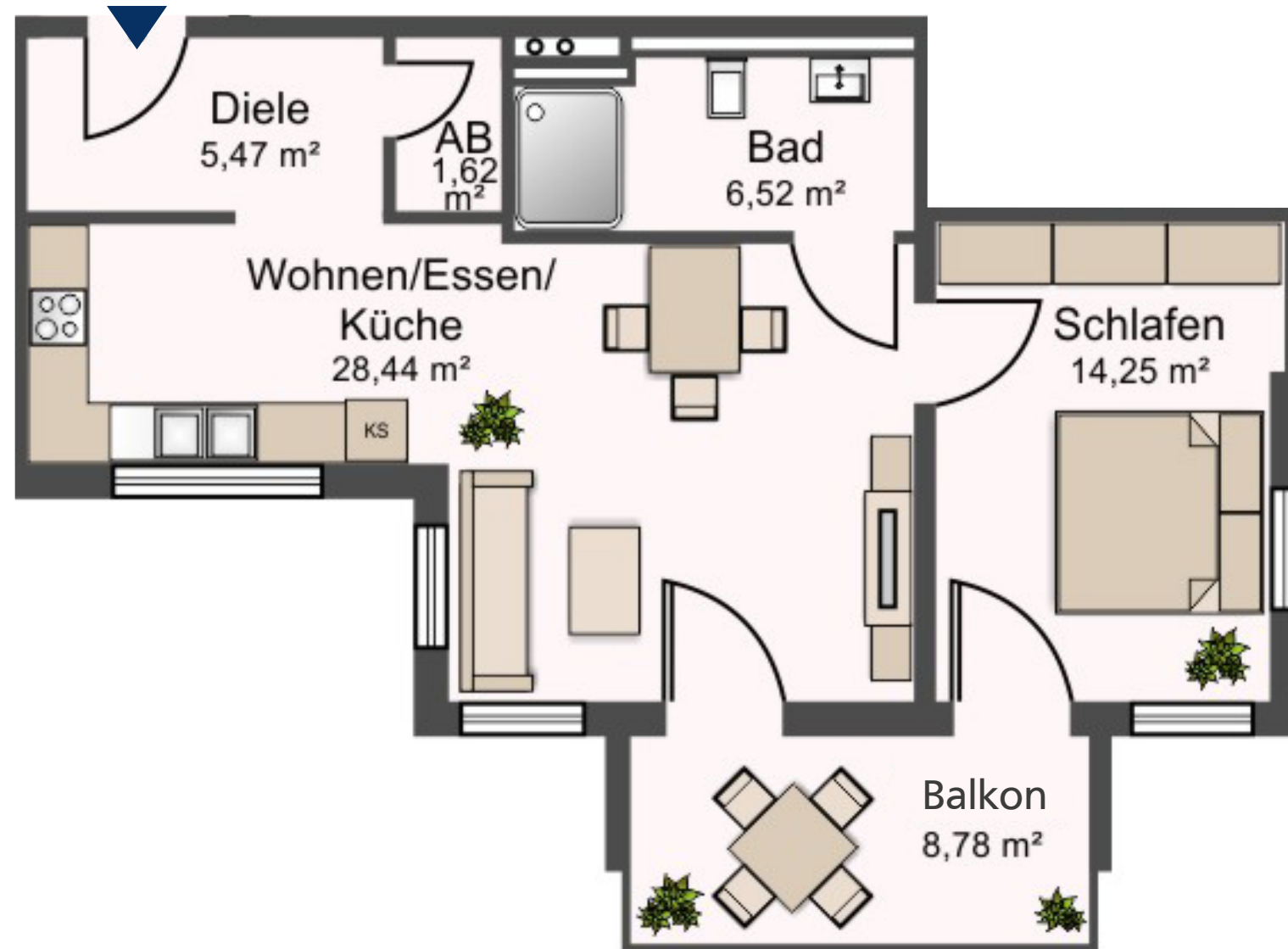
Wohnfläche	91,3 m ²
Diele / Eingang	15,79 m ²
Kochen / Essen / Wohnen	31,66 m ²
Schlafen	15,78 m ²
Zimmer	12,62 m ²
Bad	8,88 m ²
Abstellraum	2,58 m ²
WC	1,69 m ²
Balkon	5,0 m ² *

* 1/2 angerechnete Wohnfläche



1. OBERGESCHOSS

Wohnung 5



2,5-Zimmer-Wohnung

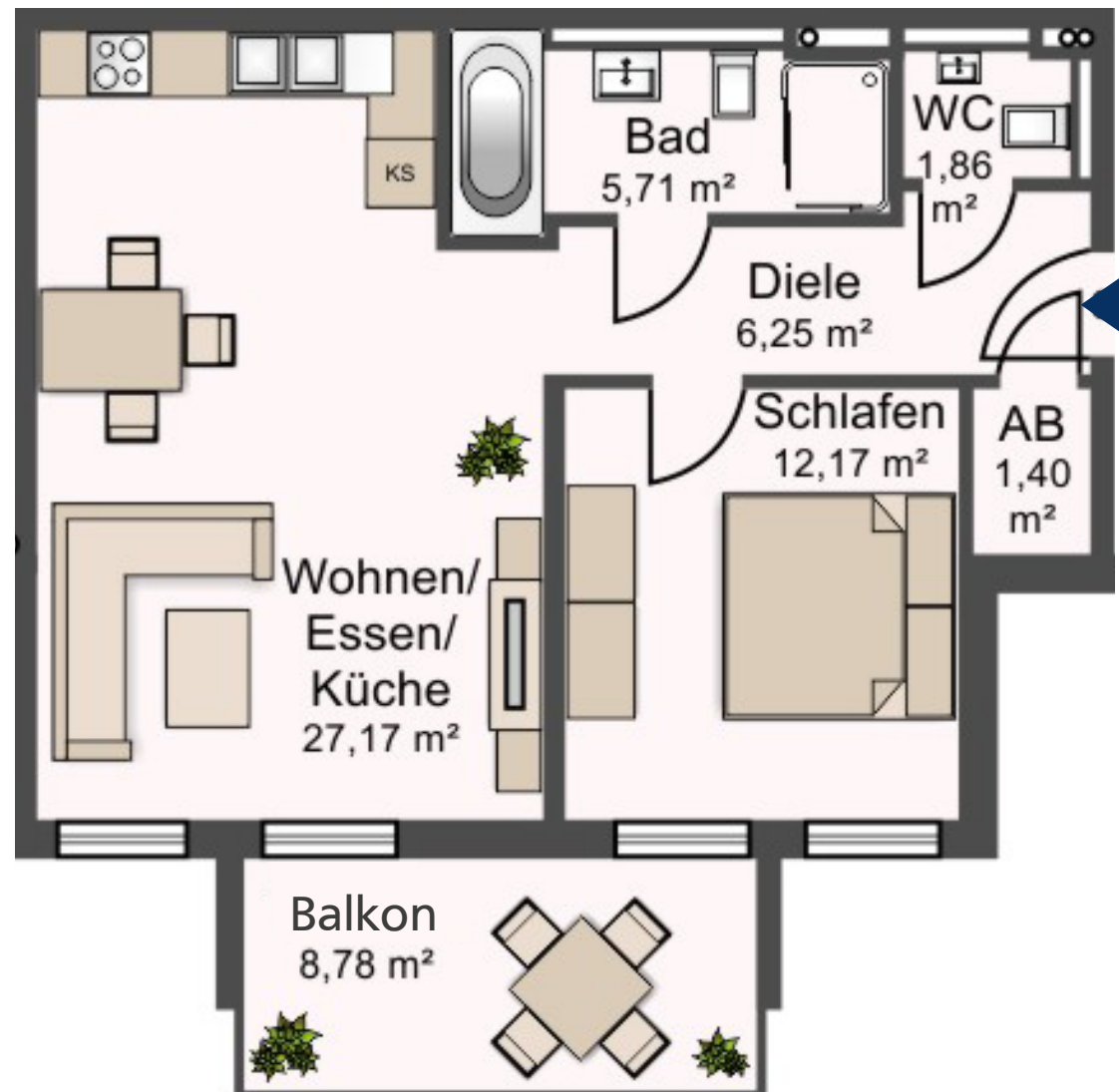
Wohnfläche	59,00 m²
Diele / Eingang	5,47 m²
Kochen / Essen / Wohnen	28,44 m²
Schlafen	14,25 m²
Bad	6,52 m²
Abstellraum	1,62 m²
Balkon	4,4 m²*

* 1/2 angerechnete Wohnfläche



1. OBERGESCHOSS

Wohnung 6



2,5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	57,3 m ²
Diele	6,25 m ²
Kochen / Essen / Wohnen	27,17 m ²
Schlafen	12,17 m ²
Bad	5,71 m ²
Abstellraum	1,40 m ²
WC	1,86 m ²
Balkon	4,4 m ² *

* 1/2 angerechnete Wohnfläche



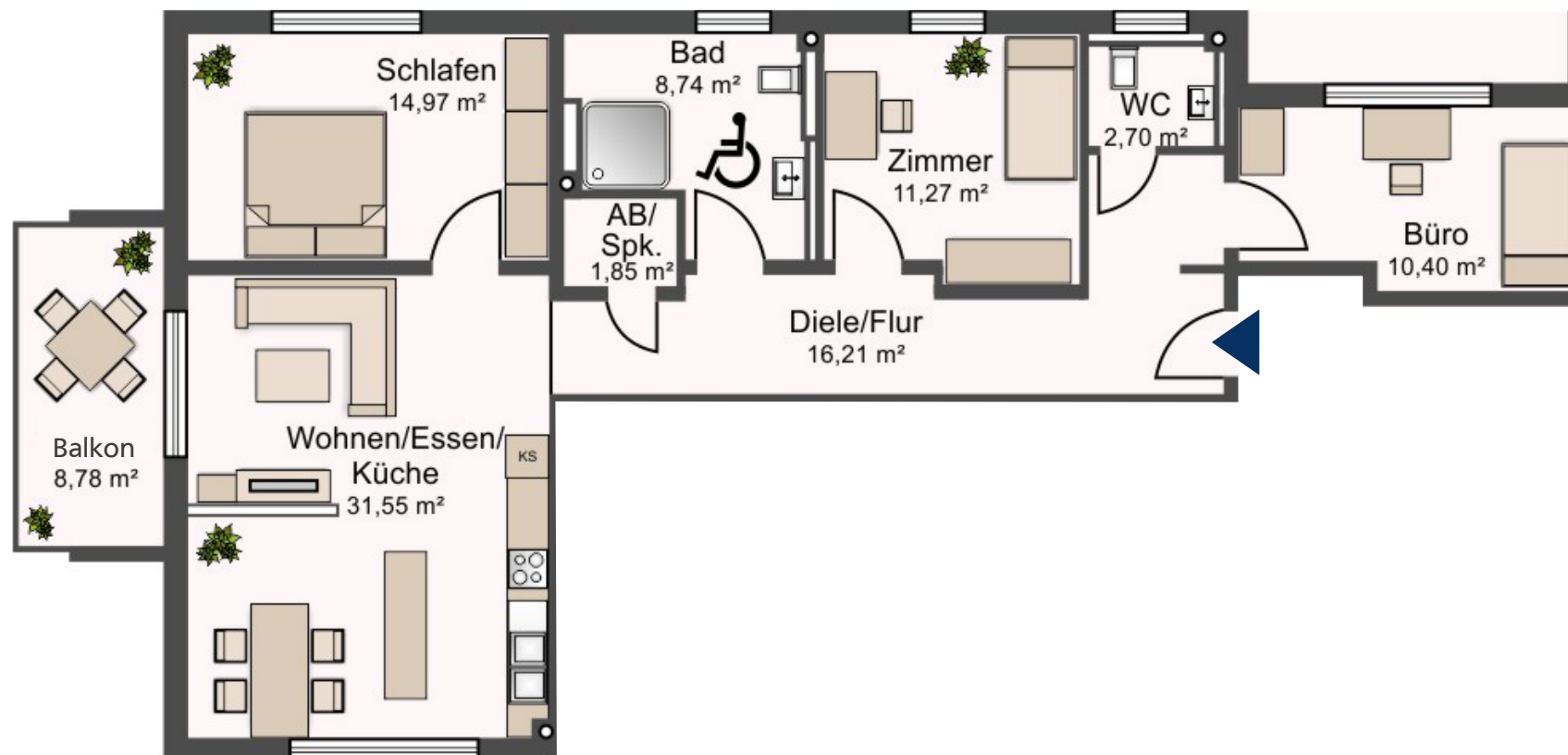
1. OBERGESCHOSS

Wohnung 7

4,5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	99,1 m ²
Diele / Eingang	16,21 m ²
Kochen / Essen / Wohnen	31,55 m ²
Schlafen	14,97 m ²
Zimmer	11,27 m ²
Büro	10,40 m ²
Bad	8,74 m ²
Abstellraum	1,85 m ²
WC	2,70 m ²
Balkon	4,4 m ² *

* 1/2 angerechnete Wohnfläche

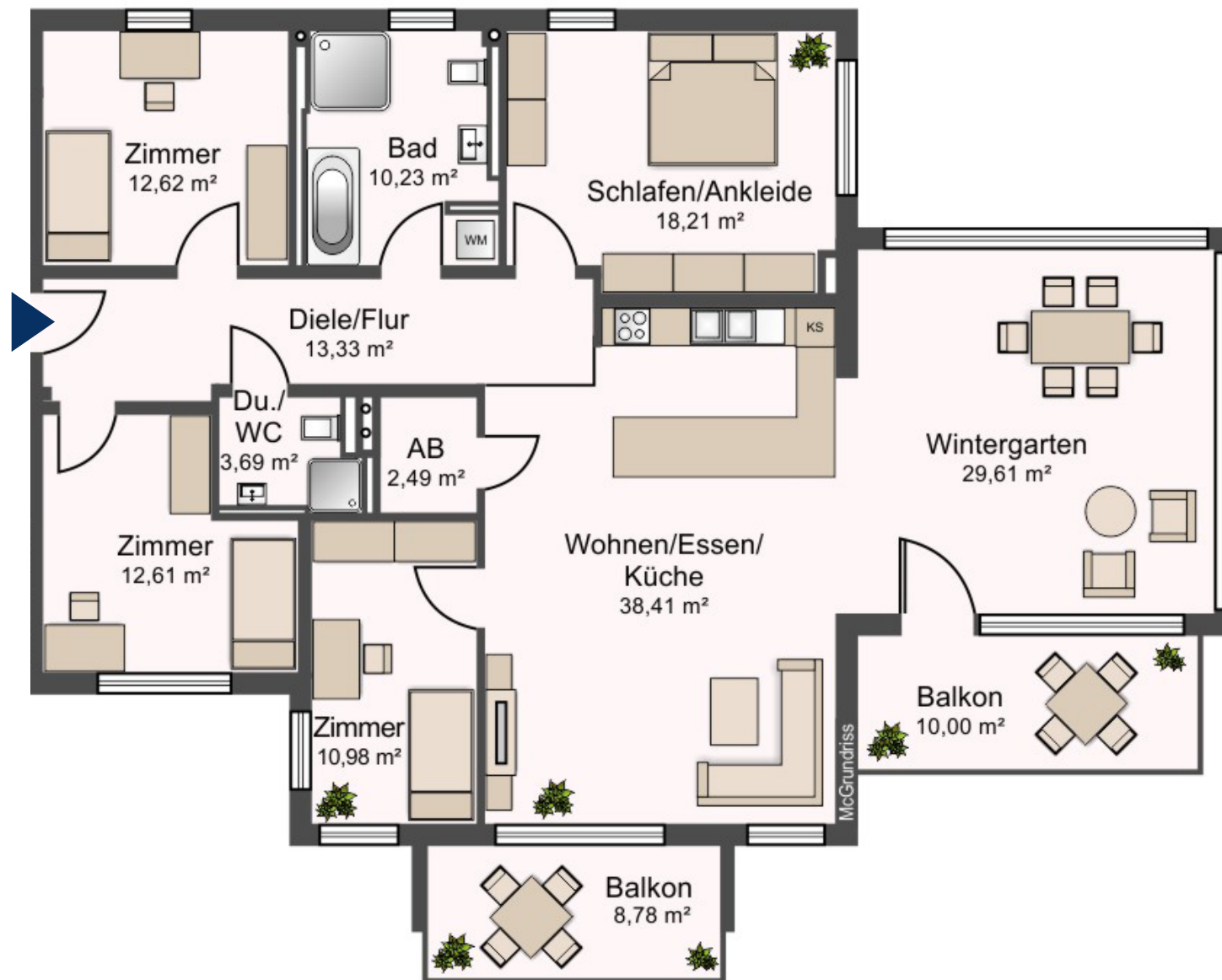


A bright, empty room with light wood flooring and large windows overlooking a green landscape. The room has white walls and a high ceiling. The windows are arranged in a row along the back wall and a corner on the left. The view outside shows a lush green field with trees and a clear sky. A dark blue vertical bar is on the right side of the image, containing white text.

**GEMEINSAM
EIN
ZUHAUSE
SCHAFFEN.**

2. OBERGESCHOSS

Wohnung 8



5.5-Zimmer-Wohnung

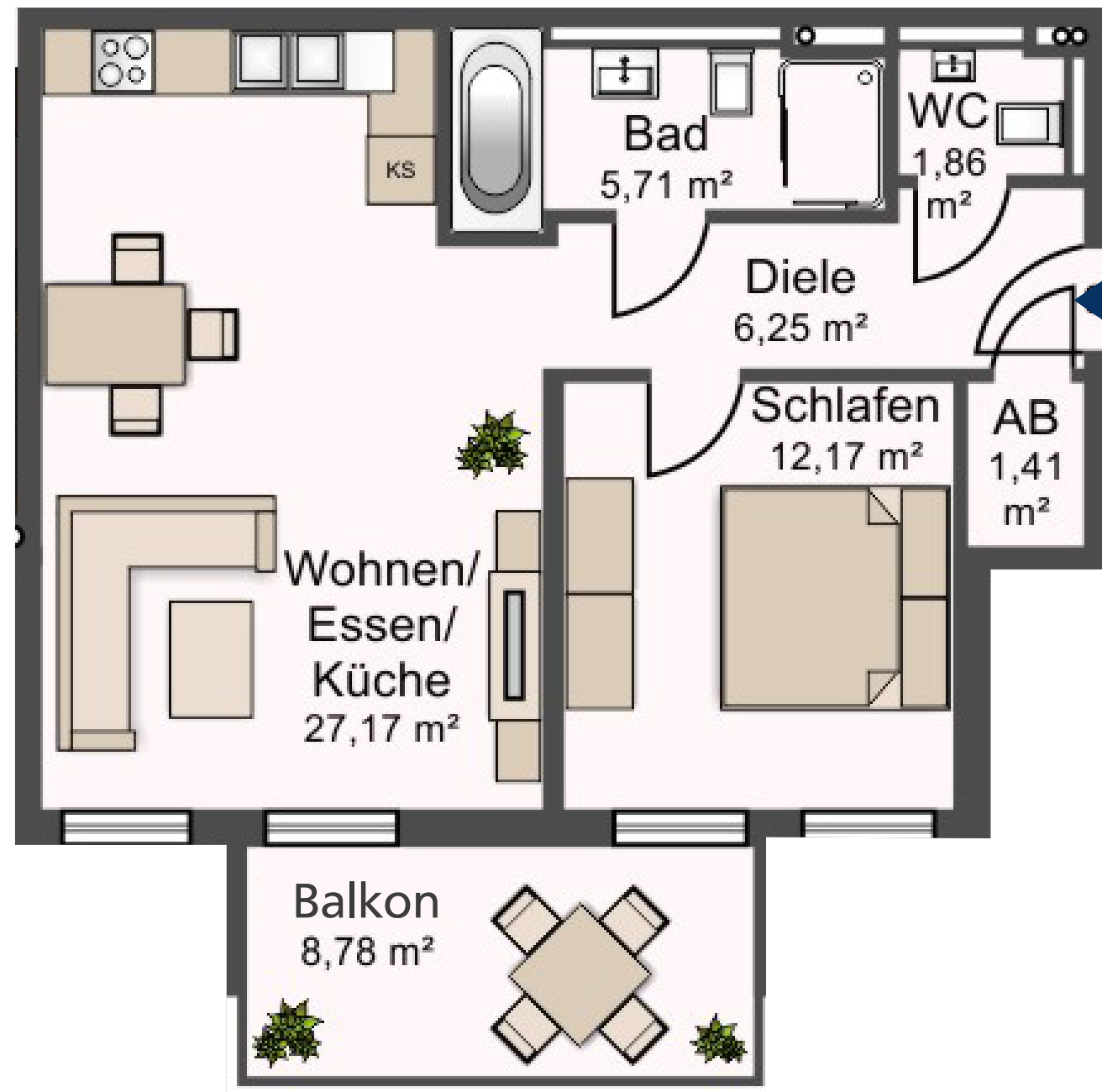
Wohnfläche	157,9 m²
Diele / Eingang	13,33 m²
Kochen / Essen / Wohnen	38,41 m²
Schlafen / Ankleide	18,21 m²
Zimmer 1	12,62 m²
Zimmer 2	12,61 m²
Zimmer 3	10,98 m²
Bad	10,23 m²
WC / DU	3,69 m²
Abstellraum	2,49 m²
WiGa	29,61 m²
Balkon	9,4 m²*

* 1/2 angerechnete Wohnfläche



2. OBERGESCHOSS

Wohnung 9



2,5 - Zimmer - Wohnung

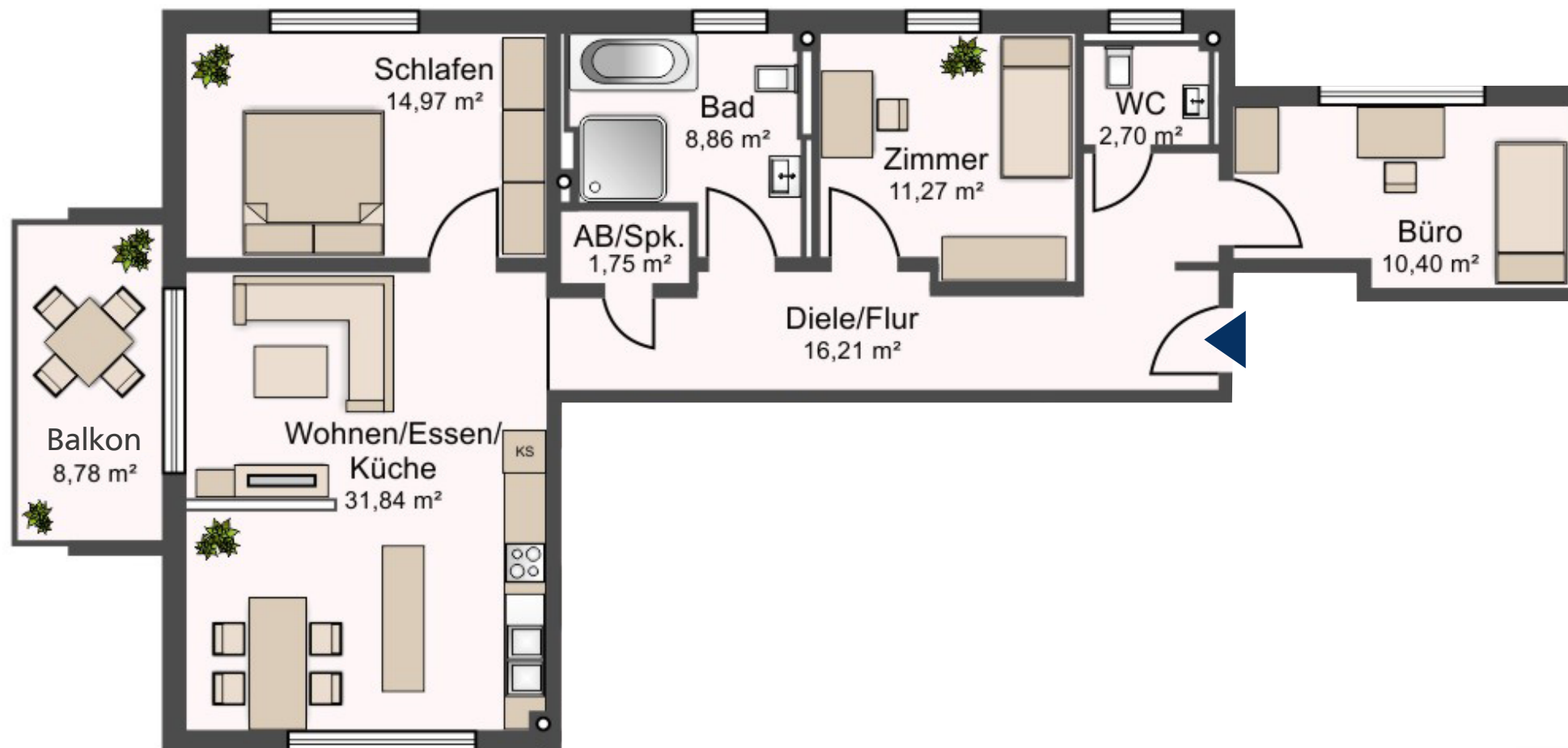
Wohnfläche	57,3 m ²
Diele / Eingang	6,25 m ²
Kochen / Essen / Wohnen	27,17 m ²
Schlafen	12,17 m ²
Bad	5,71 m ²
Abstellraum	1,41 m ²
WC	1,86 m ²
Balkon	4,4 m ² *

* 1/2 angerechnete Wohnfläche



2. OBERGESCHOSS

Wohnung 10



4.5-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	99,1 m ²
Diele / Eingang	16,14 m ²
Kochen / Essen / Wohnen	31,84 m ²
Schlafen	14,97 m ²
Zimmer	11,27 m ²
Büro	10,40 m ²
Bad	9,04 m ²
WC	2,70 m ²
Abstellraum	1,75 m ²
Balkon	4,4 m ² *

* 1/2 angerechnete Wohnfläche

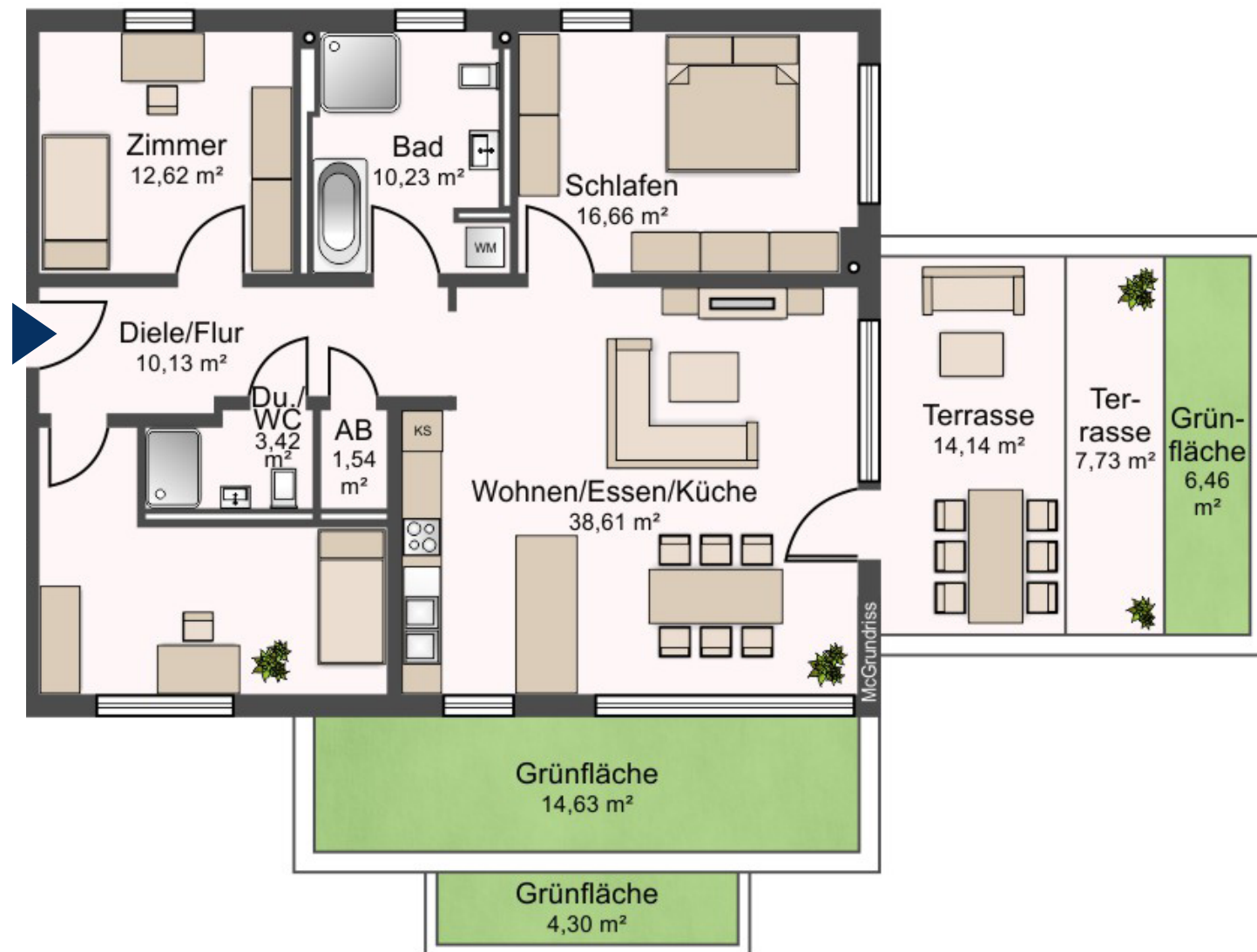




MODERN
WOHNEN.

DACHGESCHOSS

Wohnung 11



4,5-Zimmer-Wohnung

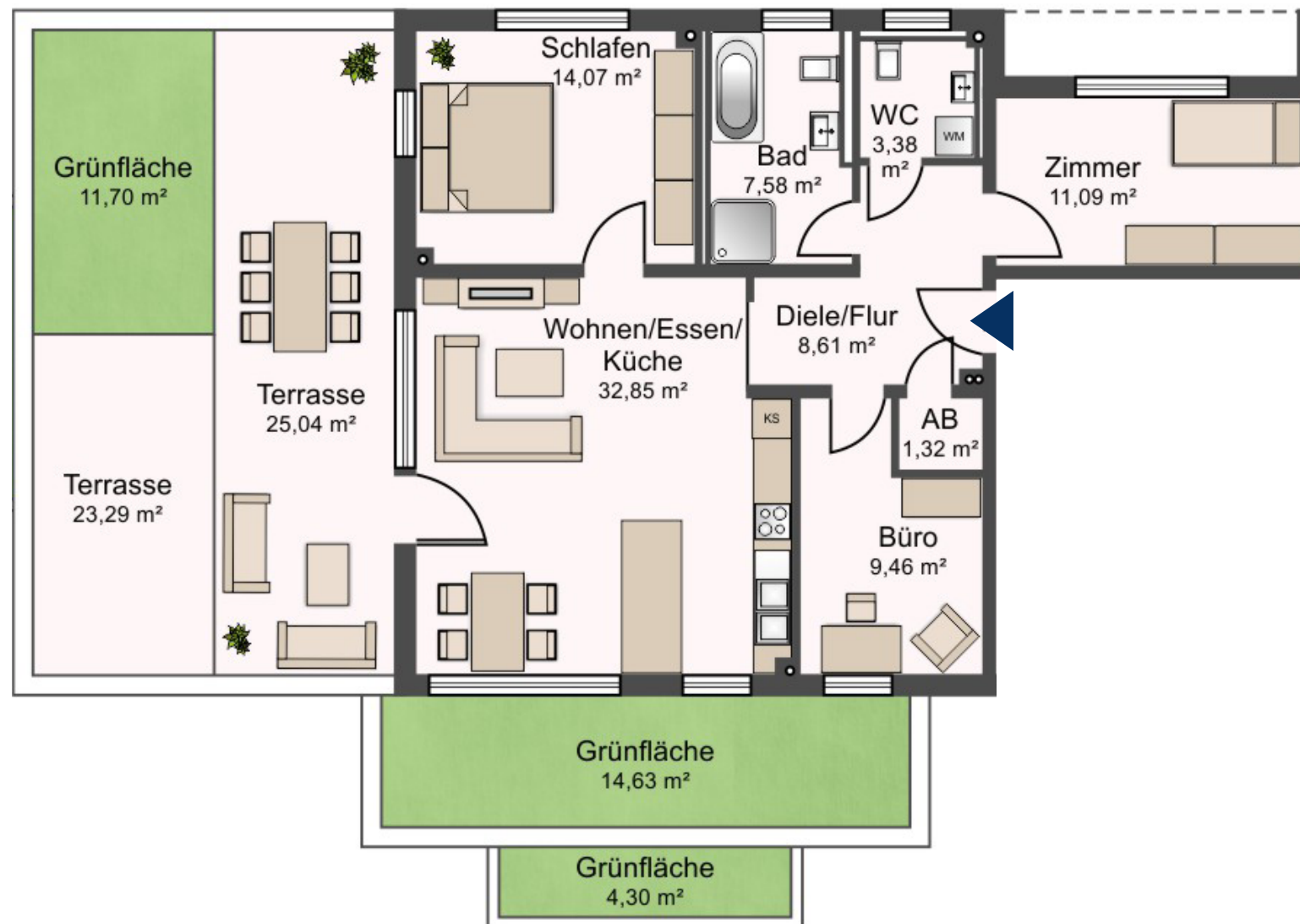
Wohnfläche	113,1 m²
Diele / Eingang	10,13 m²
Kochen / Essen / Wohnen	38,61 m²
Schlafen	16,66 m²
Zimmer 1	12,62 m²
Zimmer 2	14,67 m²
Bad	10,23 m²
WC	3,42 m²
Abstellraum	1,54 m²
Dachterrasse 1	1,9 m²*
Dachterrasse 2	7,1 m²*

* 1/2 angerechnete Wohnfläche



DACHGESCHOSS

Wohnung 12



4-Zimmer-Wohnung

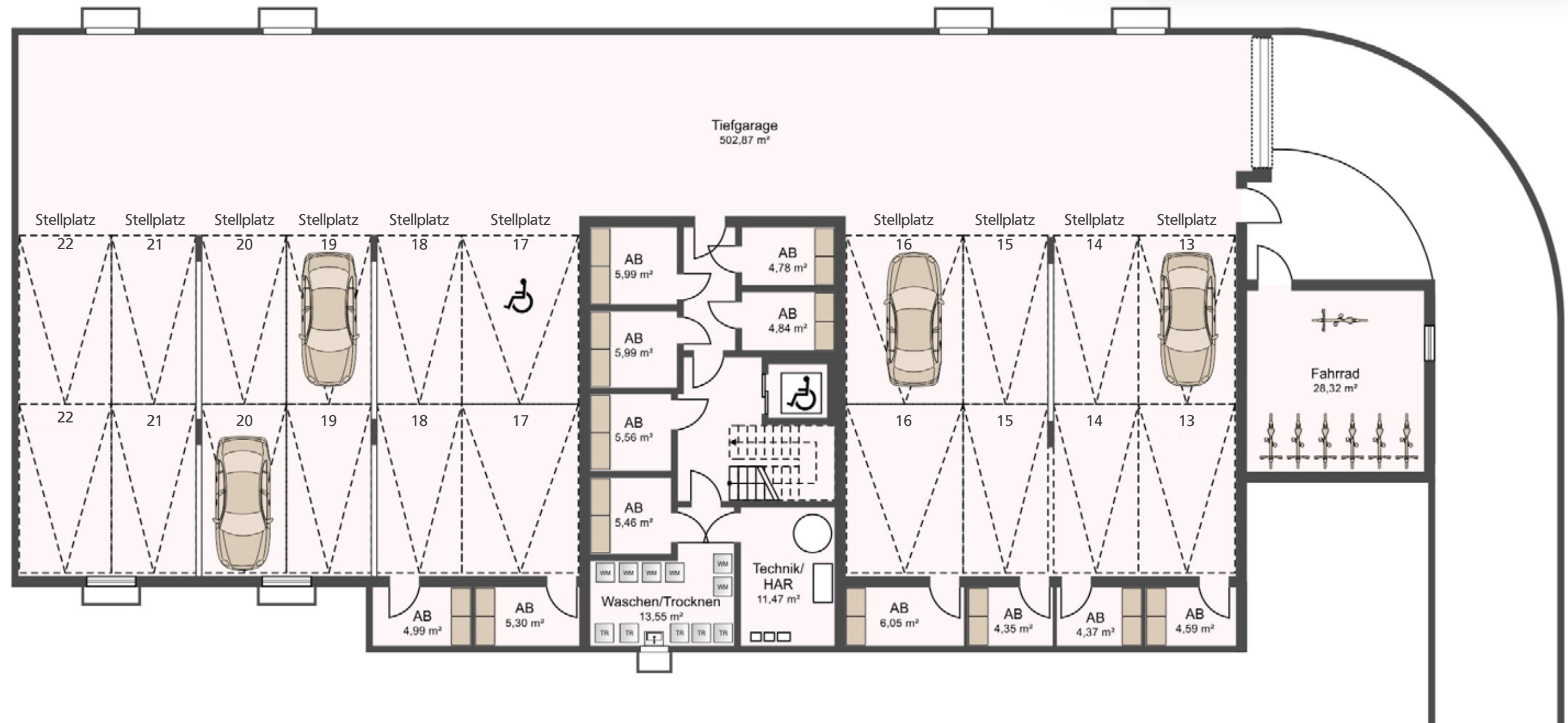
Wohnfläche	101,4 m ²
Diele / Eingang	8,61 m ²
Kochen / Essen / Wohnen	32,68 m ²
Schlafen	14,07 m ²
Zimmer 1	11,09 m ²
Büro	9,46 m ²
Bad	7,58 m ²
WC	3,38 m ²
Abstellraum	1,32 m ²
Dachterrasse 1	3,3 m ² *
Dachterrasse 2	12,5 m ² *

* 1/2 angerechnete Wohnfläche



UNTERGESCHOSS

Tiefgarage & Kellerräume



IN NUR 7 SCHRITTEN WOHNTRÄUME WAHRWERDEN LASSEN

01 IHRE ANFRAGE

Gerne lassen wir Ihnen alle objektbezogenen Unterlagen, wie z. B. das Exposé und die Baubeschreibung, zur angefragten Immobilie zukommen. So können Sie sich einen Überblick verschaffen.

02 BESICHTI- GUNGS- TERMIN

Gemeinsam besichtigen wir mit Ihnen die Immobilie und beraten Sie individuell zu Ihren persönlichen Wünschen und den weiteren Abläufen.

03 RESER- VIERUNG

Wunschimmobilie gefunden? Gerne reservieren wir für Sie (kostenlos) Ihre Traumimmobilie. Einfach das unterschriebene Formular »Reservierungsvereinbarung« an uns zurücksenden.

04 FINANZIER- UNGS- ANGEBOT

ERSTELLUNG
Wir unterstützen Sie bei der Finanzierung und bieten über die Volksbank Hohenlohe eG Abteilung Bauen & Wohnen ein unverbindliches Finanzierungsangebot an.

ANNAHME
Bei einer verbindlichen Zusage des Angebots werden die Unterlagen (Checkliste Baufinanzierung) zur konkreten Darlehensgenehmigung angefordert.

05 KAUFVER- TRAGS- ENTWURF

Beim zuständigen Notariat wird anhand eines Datenblatts der Kaufvertragsentwurf erstellt. Ab diesem Vorgang können Kosten für den Rücktritt vom Kauf entstehen. Nach Versand des Kaufvertragsentwurfes an den Kunden setzt die 14-tägige Widerrufsfrist ein. Nach dieser Frist kann die Beurkundung stattfinden.

06 INTERNE WEITERVER- ARBEITUNG

Für die interne Aktenprüfung benötigen wir noch weitere Dokumente, die wir bei Ihnen anfordern. Währenddessen wird die Grundschild erstellt und an das Notariat weitergeleitet. Bei einer Finanzierung über die Volksbank Hohenlohe eG kümmern wir uns um die Abwicklung zwischen Notar und Finanzierung. Hier wird garantiert, dass die benötigte Grundschildbestellung rechtzeitig zur Beurkundung vorliegt. So bedarf es nur einen Notartermin.

07 NOTAR- TERMIN

Wir begleiten Sie beim Notartermin und sind bei weiteren Fragen jederzeit für Sie da.



Unverbindliche Illustration

NACHHALTIG INVESTIEREN



ZUKUNFTSSICHER & ENERGIEEFFIZIENT

Bauweise nach geltenden Klimaschutzvorgaben



RESSOURCENSCHONUNG

Weniger Umweltbelastung durch Reduktion des CO₂-Ausstoßes & Schonung natürlicher Ressourcen



KOSTENERSPARNIS

Langfristige Reduktion von Betriebskosten (Energie, Wasser)



WERTSTEIGERUNG

Kauf: Fördermöglichkeiten z.B. Steuervorteile*

Vermietung: höhere Nachfrage - Rendite

Verkauf: Wertsteigerung durch energetische Anforderungen

**AKTIVER BEITRAG ZUM KLIMASCHUTZ
& IMAGEGEWINN ALS UMWELTBEWUSSTER EIGENTÜMER.**



*HINWEIS: Die Volksbank Hohenlohe eG bietet keine Steuerberatung. Falls Sie Fragen zu Steuervorteilen haben, empfehlen wir Ihnen einen Steuerberater:in hinzuzuziehen.

FINANZ EXPERTEN

Mit Hilfe unserer Finanzierungsexperten der **Volksbank Hohenlohe eG** erhalten Sie im Anschluss garantiert die Finanzierung, die zu Ihnen, Ihrer familiären Situation und Ihren Wünschen passt!



SELINA BORKHARDT
Finanzmaklerin

TELEFON **07941 933 4520**

MAIL selina.borkhardt@vb-hohenlohe.de



BEKIR ERGIN
Finanzmakler

TELEFON **07941 933 4516**

MAIL bekir.ergin@vb-hohenlohe.de



TINA FRISCH
Finanzmaklerin

TELEFON **07941 933 4513**

MAIL tina.frisch@vb-hohenlohe.de

WIR SIND IHRE
ANSPRECHPARTNERINNEN.



SAMARA MODEL

MOBIL 0151 67546980
MAIL s.model@vb-groups.de



Volksbank

Immobilien GmbH