

Bad Wimpfen

## Historischer Charme trifft modernen Wohnkomfort...

*Objektnummer: 25188095*



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

**KAUFPREIS: 696.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 462,25 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 16.5 • GRUNDSTÜCK: 375 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

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

**Objektnummer: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25188095	Kaufpreis	696.000 EUR
Wohnfläche	ca. 462,25 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	16.5	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	11	Bauweise	Holz
Badezimmer	5	Nutzfläche	ca. 76 m <sup>2</sup>
Baujahr	1800	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	KEIN
Befeuerung	Gas		

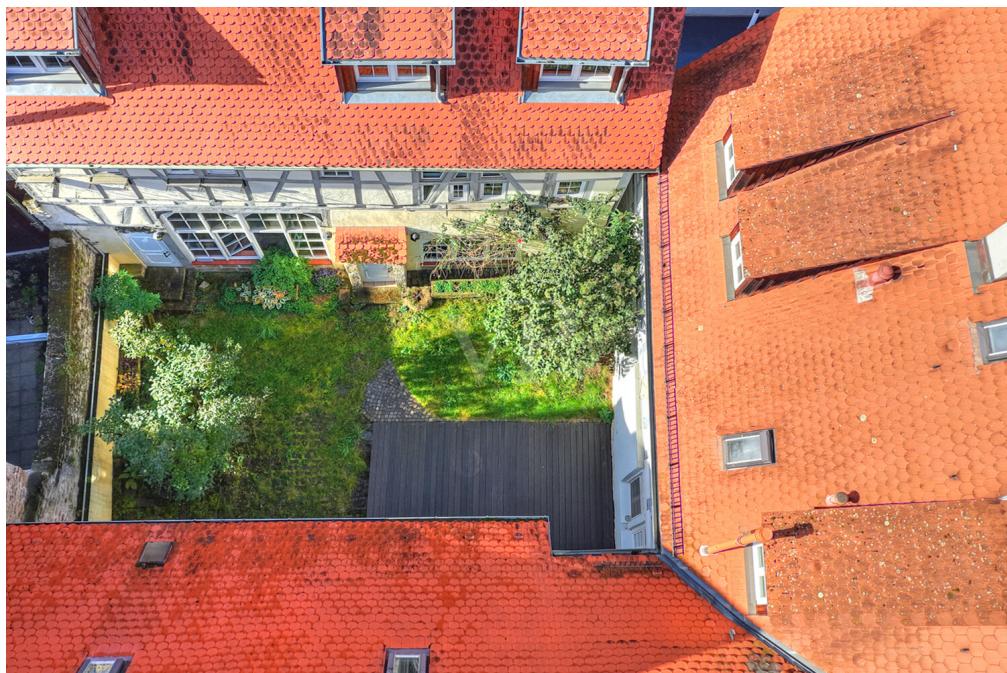
Objektnummer: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



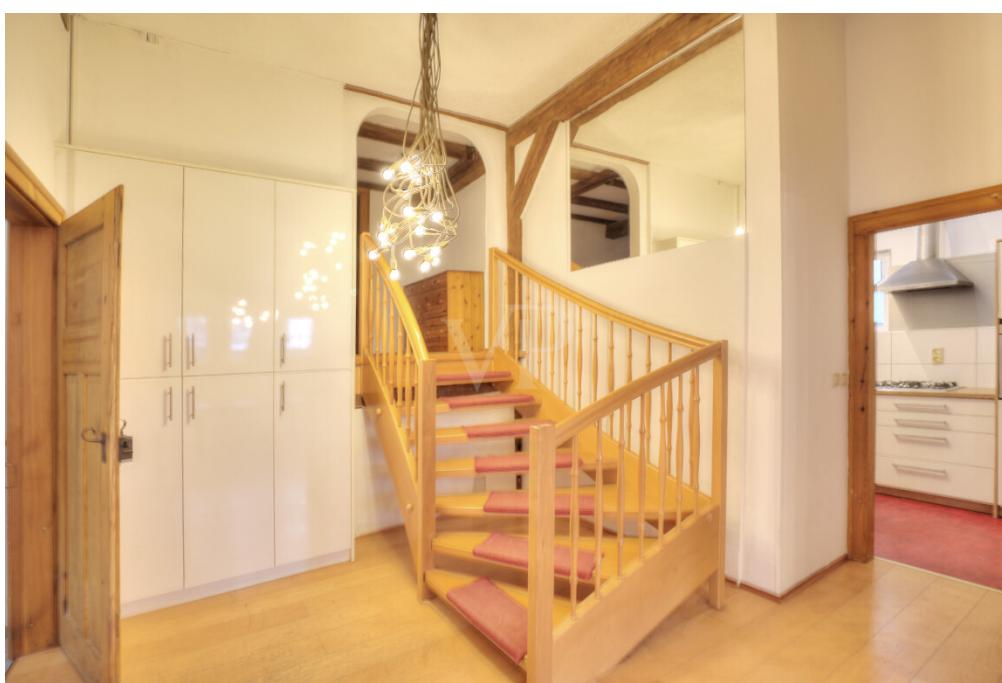
Objektnummer: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



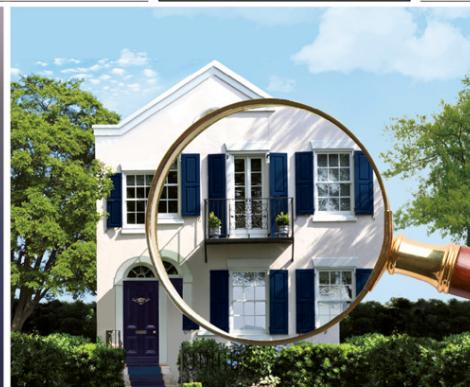
Objektnummer: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung  
(PersCert® und WertCert®)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD™

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

Objektnummer: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



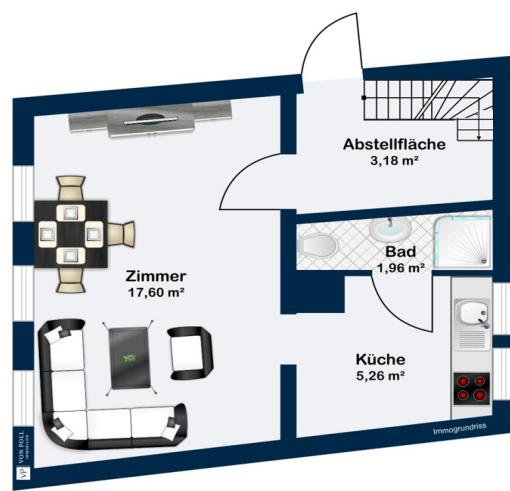
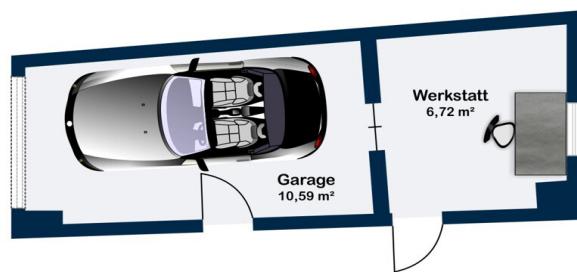
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

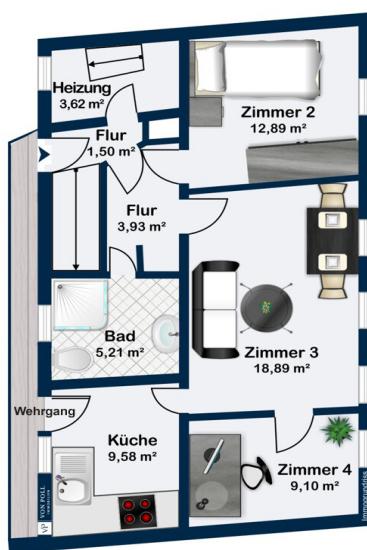
T.: 07131 - 12 32 46 0

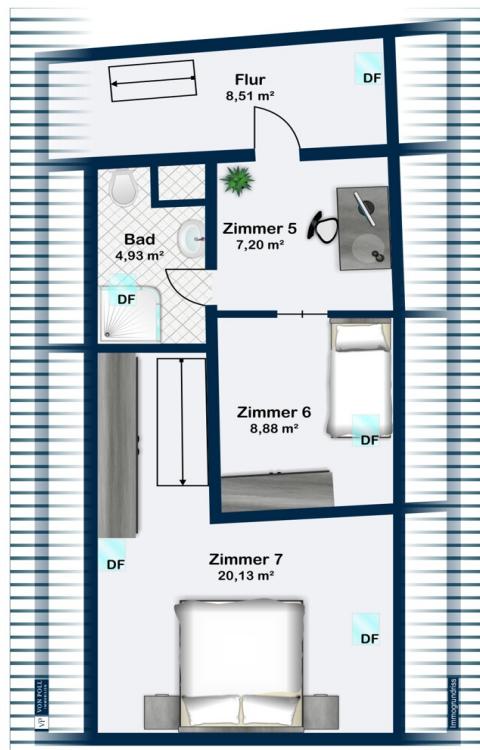
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Objektnummer: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

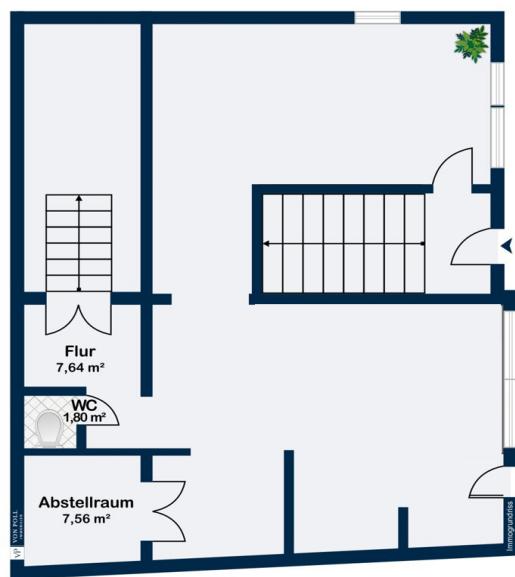
## Grundrisse

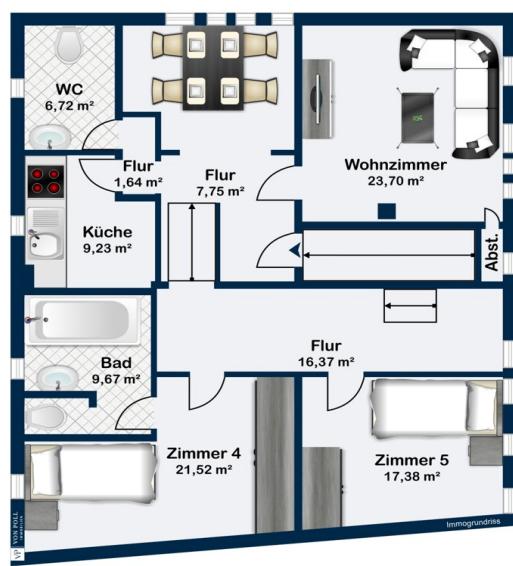


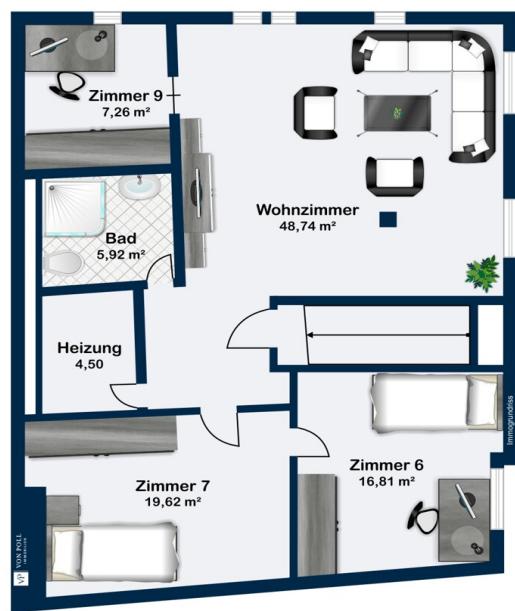












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen**

## Ein erster Eindruck

Historischer Charme trifft modernen Wohnkomfort – einzigartiges Anwesen mit zwei Einfamilienhäusern, idyllischem Innenhof und traumhaftem Garten.

Mitten in der malerischen Altstadt von Bad Wimpfen erwartet Sie dieses außergewöhnliche Anwesen aus dem 18. Jahrhundert – ein Ort, an dem Geschichte lebendig wird und moderner Wohnkomfort stilvoll integriert ist.

Auf rund 375 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vereint sich hier das Beste aus zwei Welten: Zwei separat zugängliche Einfamilienhäuser mit ca. 140m<sup>2</sup> und ca. 321m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal zum Wohnen, Arbeiten, Vermieten oder als Mehrgenerationenresidenz.

Über das Tor des Vorderhauses gelangen Sie in den bezaubernden Innenhof – ein Ort, der sofort Wohlgefühl ausstrahlt. Rechterhand betreten Sie das charmante Vorderhaus, gegenüber liegt eine kleine Garage mit angrenzendem Geräteschuppen – perfekt als Werkstatt oder Hobbyraum nutzbar. Ein weiterer Pluspunkt: Im Innenhof besteht die Möglichkeit, ein kleines Auto oder Motorrad abzustellen – eine echte Rarität in der Altstadt!

Besonderes Highlight ist der begrünte Garten mit großer West-Terrasse (Baujahr 2022). Hier können Sie den Alltag hinter sich lassen, die Sonne genießen und in Ihrer privaten Gartenoase entspannen – mitten in der historischen Altstadt und doch ganz für sich.

### Vorderhaus (ca. 140m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Das Vorderhaus besticht durch seinen ursprünglichen Charme und eignet sich hervorragend zur Vermietung (Langzeit oder Feriengäste) oder für Ihr eigenes Business. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Raum mit modernem Duschbad und einem weiteren Bereich, der sich ideal als kleine Küche, Büro oder Empfangszone anbietet.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei Zimmer, eine Küche sowie ein helles Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Von hier aus haben Sie Zugang zum historischen Wehrgang – ein echtes Highlight!

Das Dachgeschoss bietet drei weitere Räume und ein zusätzliches Duschbad.

Die Gasterme (2022 erneuert), urige Dielenböden, liebevoll erhaltene Holztüren und charmante Sprossenfenster schaffen eine harmonische Verbindung von Tradition und Moderne.

### Haupthaus (ca. 321m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Das Haupthaus ist ein echtes Raumwunder – mit inspirierenden Flächen für kreative Ideen und großzügigen Wohnbereichen zum Wohlfühlen.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung: Ein stilvoller Raum mit modernen Fliesen, Kaminofen und großer Fensterfront mit Blick in den Garten lädt zum Arbeiten, Gestalten oder Entspannen ein. Der angrenzende, charaktervolle Natursteinraum mit seinen historischen Böden, Holzbalken und rustikalem Ambiente bietet sich ideal als Atelier, Galerie, Studio oder Veranstaltungsraum an – ein Ort mit Seele und Atmosphäre.

Das 1. Obergeschoss bildet den modernen Lebensmittelpunkt des Hauses: Eine voll ausgestattete Küche mit angrenzendem Essbereich, ein großzügiges Wohnzimmer mit Kachelofen, charmante Fensterelemente und ein Gäste-WC schaffen ein stilvolles und zugleich gemütliches Wohnambiente. Über die offene Holztreppe gelangen Sie auf die Zwischenebene mit zwei Schlafzimmern sowie einem großzügigen Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche und WC – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein weiterer großer Wohnbereich mit Kaminofen und sichtbaren Holzbalken, die eine warme und behagliche Atmosphäre schaffen. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei (Schlaf-)Zimmer, ein Duschbad und einen zusätzlichen kleinerer Raum, der sich perfekt als Büro eignet.

Ein großzügiger Gewölbekeller im Untergeschoss bietet weiteren Stauraum.

#### Fazit

Ein Anwesen mit Seele – viel Raum für Ihre Träume, eingebettet in die romantische Altstadt von Bad Wimpfen. Ob als Familienresidenz, Wohn- und Arbeitsort oder zur Vermietung.

Objektnummer: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Ausstattung und Details

Vorderhaus (Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz):

- ca. 140,50m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 6x Zimmer
- 5x Schlafzimmer
- 3x Badezimmer
- 1x Küche, optional 2x Küche
- Wehrgang

Hinterhaus (Denkmalpflegerisch erhaltenswertes Gebäude):

- ca. 321,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 10,5x Zimmer
- 6x Schlafzimmer
- 2x Badezimmer
- 2x WC
- 1x Küche
- 3x Kaminofen (EG, OG, DG)
- Gewölbekeller
- Idyllischer Innenhof mit Garten und Terrasse
- Garage / Werkstatt / Geräteschuppen

**Objektnummer: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der schönen Altstadt von Bad Wimpfen, einer historischen Kurstadt am Neckar mit etwa 7.600 Einwohnern.

Die charmante Kleinstadt 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, sowie die LIDL-Zentrale sind gut erreichbar.

**Objektnummer: 25188095 - 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)