

Bad Wimpfen

# Großzügiges Wohn- und Geschäftshaus mit sonnigem Garten im Kurgebiet Bad Wimpfen

Objektnummer: 26188061



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

**KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 639 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26188061 - 74206 Bad Wimpfen**

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

**Objektnummer: 26188061 - 74206 Bad Wimpfen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26188061</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>485.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 210 m<sup>2</sup></b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>		
<b>Zimmer</b>	<b>11</b>		
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1964</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26188061 - 74206 Bad Wimpfen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	05.08.2035
Befuerung	Öl

Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	247.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26188061 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188061 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188061 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188061 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188061 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188061 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188061 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188061 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188061 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188061 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188061 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188061 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188061 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188061 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188061 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188061 - 74206 Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188061 - 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)

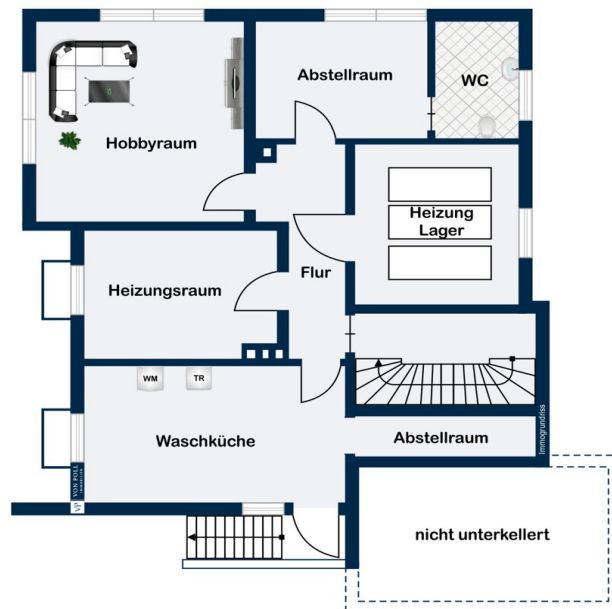
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

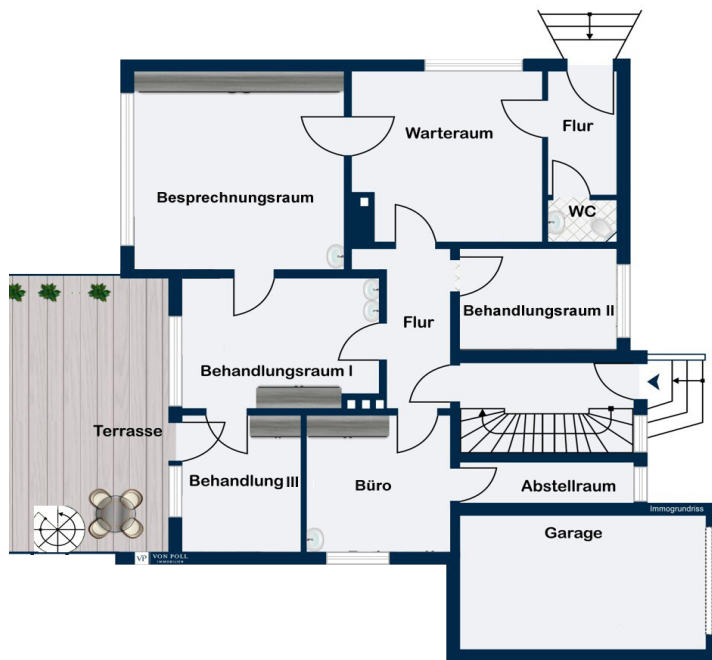


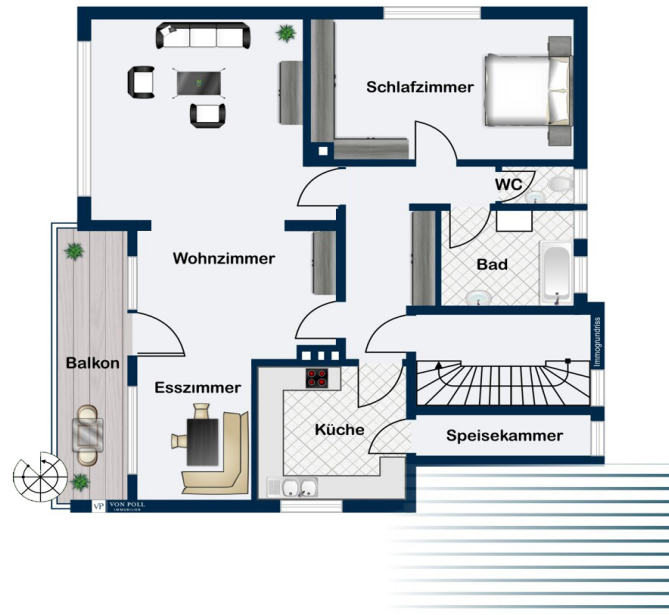
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich  
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung  
(PersCert® und WertCert®)

Objektnummer: 26188061 - 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: 26188061 - 74206 Bad Wimpfen**

## Ein erster Eindruck

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1964 bietet auf einer großzügigen Wohn- und Gewerbefläche von ca. 210 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Nutzungskonzepte (ca. 88 m<sup>2</sup> Gewerbefläche im EG und ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche im OG, sowie ca. 33 m<sup>2</sup> Wohn und 22 m<sup>2</sup> Nutz-Fläche im DG). Das Haus befindet sich auf einem Grundstück von rund 639 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine tolle Lage und einen wunderschönen Ausblick nach Bad Wimpfen.

Das Gebäude verfügt insgesamt über 11 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer sowie 2 Badezimmer. Die Immobilie eignet sich hervorragend als Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Besonders hervorzuheben ist die ehemalige Praxis im Erdgeschoss, die über einen eigenen Zugang von der Straßenseite sowie zusätzlich durch den Hausflur erreichbar ist.

Die Praxis befindet sich im Erdgeschoss des Hauses und verfügt über einen großzügigen Wartebereich, einen Besprechungsraum, drei Behandlungsräume sowie ein Büro mit Abstellkammer und ein Kunden-WC. Direkt angrenzend an Behandlungsraum drei erstreckt sich der Zugang zur sonnigen, in Südausrichtung gelegenen Terrasse. Von dort führt eine Außentreppe auf den Balkon des Obergeschosses, sodass beide Ebenen bei Bedarf miteinander verbunden sind. Der Garten, Balkon und die Terrasse in Südausrichtung laden zum Entspannen und Verweilen im Freien ein.

Die Immobilie ist unterkellert und bietet im Untergeschoss einen Hobbyraum sowie ein separates WC, was zusätzliche praktische Nutzungsmöglichkeiten schafft. Beleuchtung und Belüftung sind durch Kellerfenster, teils Holz-, teils Kunststofffenster, sichergestellt. Die Heizungsanlage ist defekt und muss ausgetauscht werden.

Das Obergeschoss und das Dachgeschoss dienen zu Wohnzwecken. Hier befinden sich die Schlafräume sowie jeweils ein Badezimmer auf jeder Etage, sodass sich alle drei Einheiten auch autark nutzen lassen. Das Schlafzimmer im Obergeschoss ist großzügig geschnitten und mit einer großen Fensterfront ausgestattet. Das Obergeschoss zeichnet sich durch einen geräumigen Wohn- und Essbereich aus, der durch den Zugang zum Balkon viel Licht und ein offenes Raumgefühl bietet. Das Tageslichtbad befindet sich separat vom WC und ist neutral gefliest. Eine Küche mit angrenzender Speisekammer rundet das Platzangebot ab.

Das Dachgeschoss teilt sich aktuell in drei Zimmer, ein mögliches Ankleidezimmer und ein kleines Badezimmer auf. Diese sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Besonders praktisch ist der großzügige Flur im Dachgeschoss, der alle Zimmer miteinander verbindet. Das Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch eine durchdachte Raumstruktur sowie eine gute Nutzungsmöglichkeit als Wohn- und

## **Geschäftshaus.**

**Besonders attraktiv ist die Lage im begehrten Kurgebiet von Bad Wimpfen – einer ruhigen und gewachsenen Umgebung mit hohem Wohn- und Erholungswert. Die Nähe zu grünen Außenanlagen, Nachbarhäusern ähnlicher Bauweise sowie dem Solebad auf der gegenüberliegenden Straßenseite unterstreicht das angenehme Umfeld zusätzlich.**

**Nutzen Sie die Chance und überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten, die diese Immobilie zu bieten hat.**

**Objektnummer: 26188061 - 74206 Bad Wimpfen**

## **Ausstattung und Details**

- **Ruhige Lage im Kurgebiet B.W.**
- **Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Wohnen + Arbeiten unter einem Dach, Mehrgenerationenhaus, oder drei autark nutzbare Einheiten)**
- **Zwei separate Zugänge**
- **Schöner, großer Garten**
- **Garten, Terrasse und Balkon in Südausrichtung**
- **Unterkellert mit Hobbyraum und separatem WC**
- **Helle Wohnräume, durch große Fenster- und Türflächen**
- **Tageslichtbäder**
- **Küche mit Speisekammer**
- **Zugang von OG Wohnung in Garten**
- **Heizung ist defekt und muss erneuert werden**

**Objektnummer: 26188061 - 74206 Bad Wimpfen**

## **Alles zum Standort**

Bad Wimpfen besticht als idyllische Kurstadt mit einem besonderen Fokus auf familienfreundliches Wohnen und einer herausragenden Lebensqualität. Die Stadt vereint eine ruhige Atmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur. Dank der niedrigen Kriminalitätsrate und der stabilen wirtschaftlichen Lage ist Bad Wimpfen ein Ort, an dem Familien eine sichere und geborgene Zukunft gestalten können. Die Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren Heilbronn und Stuttgart, die gute Anbindung an die A6 sowie der S-Bahn Anschluss, machen die Stadt zudem attraktiv für Berufspendler, die hier ein harmonisches Gleichgewicht zwischen beruflichem Erfolg und privatem Wohlbefinden suchen. Die moderate, aber stetige Wertsteigerung der Immobilien unterstreicht die nachhaltige Attraktivität dieses Wohnstandorts.

Für Familien bietet Bad Wimpfen alle Betreuungs- und Bildungseinrichtungen vom Kindergarten bis zum Gymnasium. Die Gesundheitsversorgung ist mit mehreren Ärzten in unmittelbarer Nähe hervorragend gewährleistet. Diverse Einkaufsmöglichkeiten und Apotheken sind ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

Bad Wimpfen am Neckar gewann 2025 den Travelbook Award in der Kategorie „Schönste Altstadt Deutschlands“, die Sie in wenigen Minuten zu Fuß erreichen. Hier finden Sie neben weiteren Einkaufsmöglichkeiten eine Vielzahl an charmanten Cafés und Restaurants, in denen Sie sich kulinarisch verwöhnen lassen können.

Auch Sportbegeisterte kommen in Bad Wimpfen auf ihre Kosten (Tennis, Schwimmen, Minigolf), und zur Erholung laden der nahegelegene Kurpark, verschiedene Grünanlagen und vielfältige Spazierwege ein. Für ausgedehnte Radtouren bietet sich der wunderschöne Neckartal-Radweg an. In wenigen Kilometern Entfernung befinden sich zudem ein Golfplatz, ein Solewellenbad, ein Fitnessstudio und weitere Sporteinrichtungen.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit dem Bahnhof Bad Wimpfen, der in knapp 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie verschiedenen Busverbindungen in benachbarte Ortschaften gegeben.

Diese harmonische Verbindung aus naturnaher Umgebung, sehr guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten macht Bad Wimpfen zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Gemeinschaft legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann – eingebettet in eine Stadt, die Lebensqualität und Zukunftsperspektiven in perfektem Einklang vereint.

**Objektnummer: 26188061 - 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)**