

Bad Wimpfen

## El encanto histórico se combina con la comodidad de la vida moderna...

*Número de propiedad: 25188095*



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

**PRECIO DE COMPRA: 696.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 462,25 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 16.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 375 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## De un vistazo

Número de propiedad	25188095	Precio de compra	696.000 EUR
Superficie habitable	ca. 462,25 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	16.5	Modernización / Rehabilitación	2022
Dormitorios	11	Método de construcción	Estructura de madera
Baños	5	Espacio utilizable	ca. 76 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1800	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Estufa	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

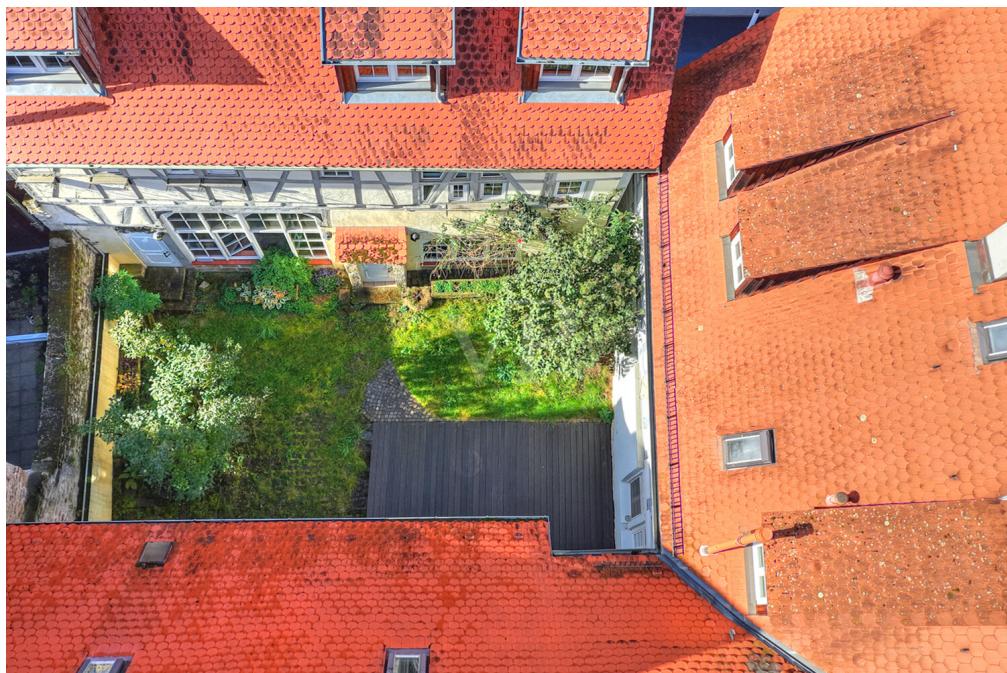
Número de propiedad: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propiedad



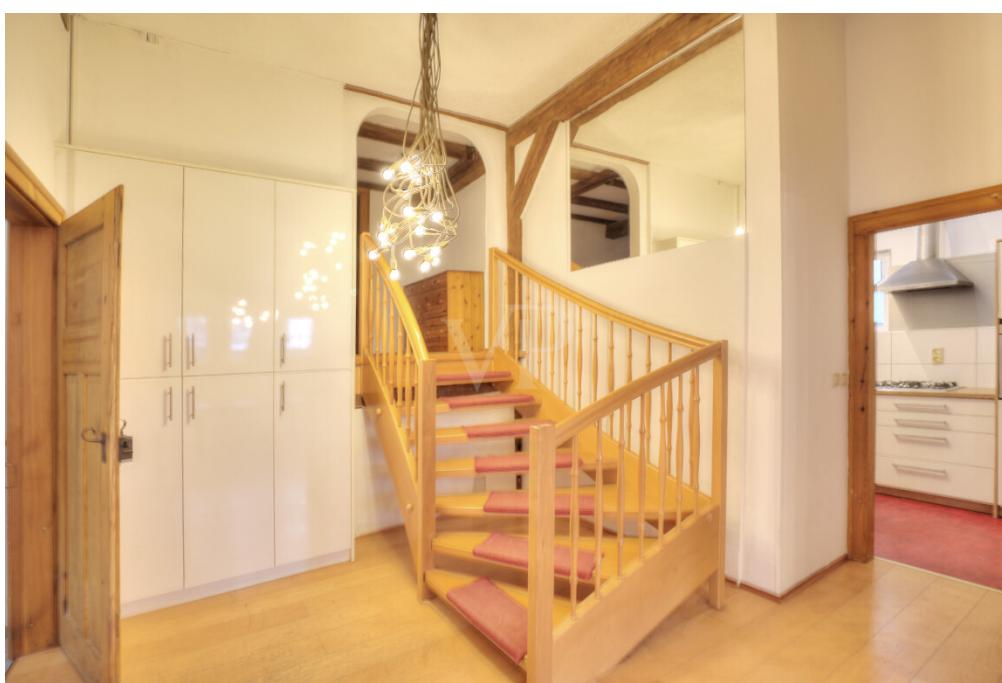
Número de propiedad: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propiedad



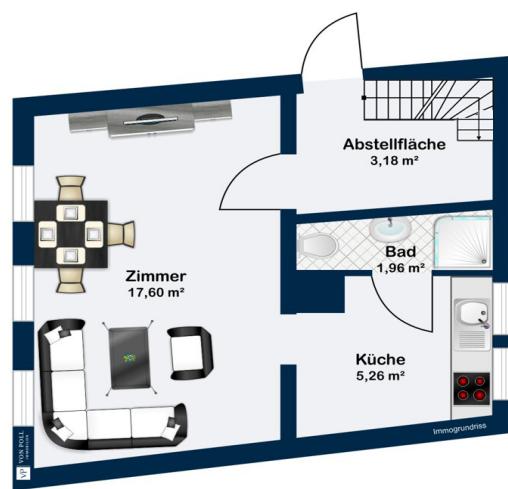
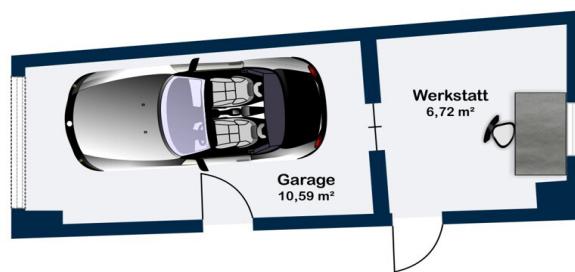
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

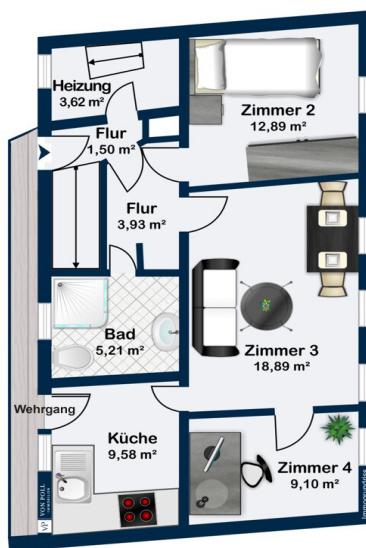
T.: 07131 - 12 32 46 0

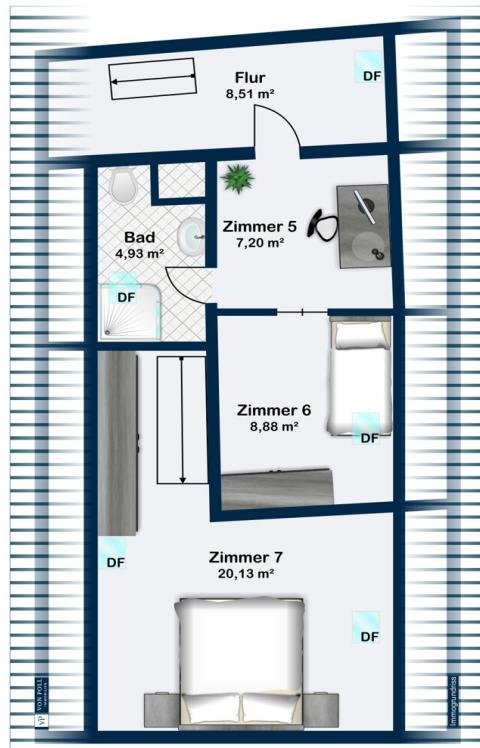
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Número de propiedad: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

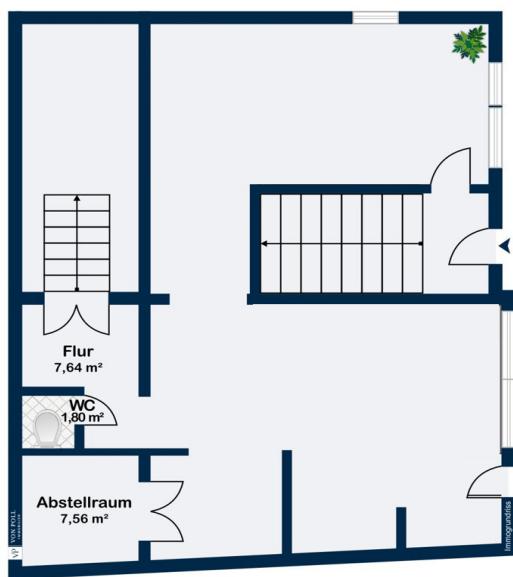
## Planos de planta

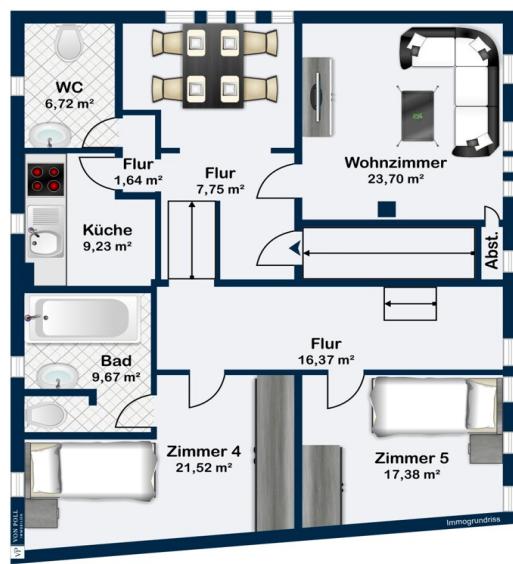


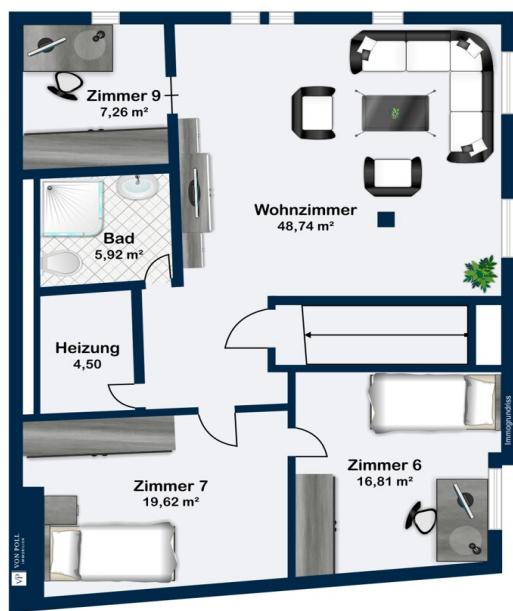












Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Una primera impresión

El encanto histórico se une a la comodidad de una vida moderna: una propiedad única con dos casas unifamiliares, un patio idílico y un impresionante jardín. Enclavada en el pintoresco casco antiguo de Bad Wimpfen, esta excepcional finca del siglo XVIII le espera: un lugar donde la historia cobra vida y la comodidad de una vida moderna se integra con estilo. En un terreno de aproximadamente 375 m<sup>2</sup>, se combina lo mejor de ambos mundos: dos casas unifamiliares con acceso independiente, de aproximadamente 140 m<sup>2</sup> y 321 m<sup>2</sup> de superficie habitable, ofrecen diversas posibilidades: ideales para vivir, trabajar, alquilar o como residencia multigeneracional. La puerta de la casa principal conduce al encantador patio, un lugar que irradia una sensación de bienestar inmediata. A la derecha, se accede a la encantadora casa principal; enfrente hay un pequeño garaje con una caseta de jardín contigua, ideal para usar como taller o sala de ocio. Otra ventaja: el patio ofrece aparcamiento para un coche pequeño o una moto, ¡una auténtica rareza en el casco antiguo! Un punto destacado es el cuidado jardín con una gran terraza orientada al oeste (construido en 2022). Aquí podrá desconectar de la rutina, disfrutar del sol y relajarse en su oasis privado en el jardín, en pleno corazón del casco histórico, pero con total privacidad. El edificio frontal (de aprox. 140 m<sup>2</sup> de superficie habitable) impresiona por su encanto original y es ideal para alquiler (para huéspedes de larga estancia o vacacionales) o para su propio negocio. En la planta baja encontrará una habitación espaciosa y luminosa con un moderno baño con ducha y una zona adicional ideal como pequeña cocina, despacho o recepción. En la planta superior encontrará tres habitaciones, una cocina y un luminoso baño con ducha y bañera. Desde aquí, tendrá acceso al histórico camino de ronda: ¡un auténtico lujo! El ático ofrece tres habitaciones más y un baño con ducha adicional. La caldera de gas (renovada en 2022), los suelos rústicos de madera, las puertas de madera cuidadosamente conservadas y las encantadoras ventanas abatibles crean una armoniosa combinación de tradición y modernidad. Casa principal (aprox. 321 m<sup>2</sup> de superficie habitable). La casa principal es una auténtica maravilla de espacio, con zonas inspiradoras para ideas creativas y amplios espacios para relajarse. La planta baja ofrece estancias versátiles: una elegante sala con azulejos modernos, estufa de leña y un gran ventanal con vistas al jardín invita a trabajar, crear o relajarse. La contigua sala de piedra natural, con su carácter y suelos históricos, vigas de madera y ambiente rústico, es ideal como taller, galería, estudio o espacio para eventos: un lugar con alma y ambiente. La primera planta constituye el corazón moderno de la casa: una cocina totalmente equipada con comedor contiguo, un amplio salón con estufa de azulejos, encantadores ventanales y un aseo de invitados crean un ambiente elegante y acogedor. Una escalera de madera abierta conduce a la entreplanta, con dos dormitorios y un espacioso baño con lavabos dobles, bañera, ducha

e inodoro, ideal como habitación infantil, habitación de invitados o despacho. En la planta superior, encontrará otra espaciosa sala de estar con estufa de leña y vigas de madera a la vista, creando un ambiente cálido y acogedor. Esta planta también incluye dos dormitorios, un baño con ducha y una habitación más pequeña, ideal como oficina. Una amplia bodega abovedada en el sótano ofrece más espacio de almacenamiento. En resumen, esta propiedad tiene carácter: mucho espacio para sus sueños, enclavada en el romántico casco antiguo de Bad Wimpfen. Ya sea como residencia familiar, como espacio de trabajo o para alquilar, esta propiedad ofrece innumerables oportunidades para combinar armoniosamente historia y modernidad.

Número de propiedad: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Todo sobre la ubicación

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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