

Bad Wimpfen

# Le charme historique rencontre le confort de la vie moderne...

CODE DU BIEN: 25188095



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

PRIX D'ACHAT: 696.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 462,25 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 16.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 375 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen**

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25188095                  |
| Surface habitable      | ca. 462,25 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants           |
| Pièces                 | 16.5                      |
| Chambres à coucher     | 11                        |
| Salles de bains        | 5                         |
| Année de construction  | 1800                      |
| Place de stationnement | 1 x Garage                |

|                              |                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 696.000 EUR                                                                         |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                 |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Modernisation / Rénovation   | 2022                                                                                |
| Technique de construction    | Charpente en bois                                                                   |
| Surface de plancher          | ca. 76 m <sup>2</sup>                                                               |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Informations énergétiques

|                          |                   |                              |                      |
|--------------------------|-------------------|------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage        | Chauffage à poêle | Certification<br>énergétique | Legally not required |
| Source<br>d'alimentation | Gaz               |                              |                      |

CODE DU BIEN: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



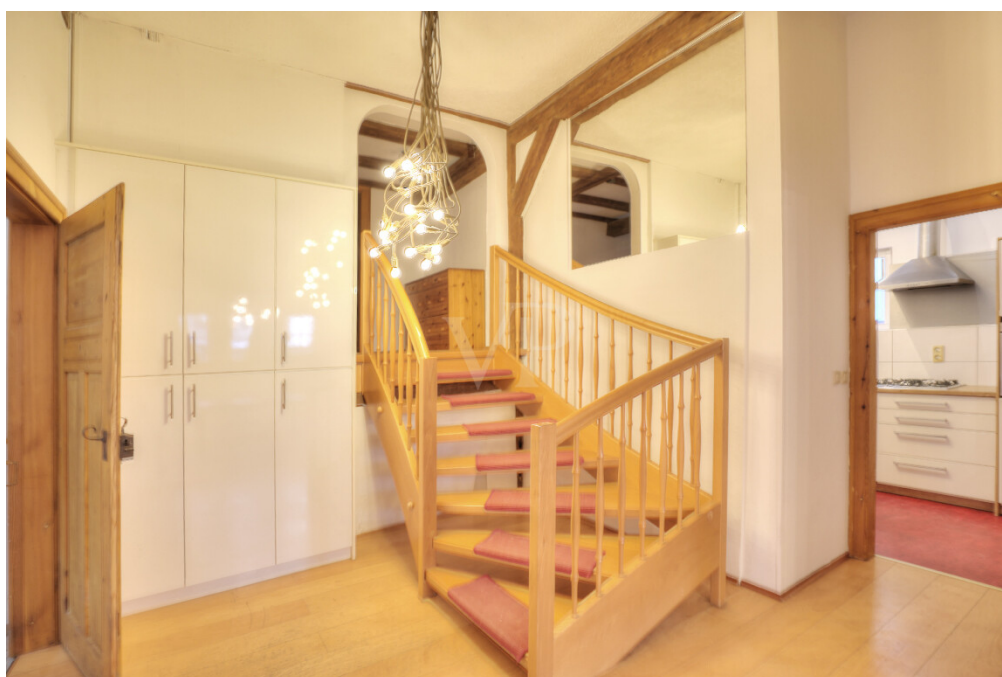
CODE DU BIEN: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



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®)

CODE DU BIEN: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La propriété



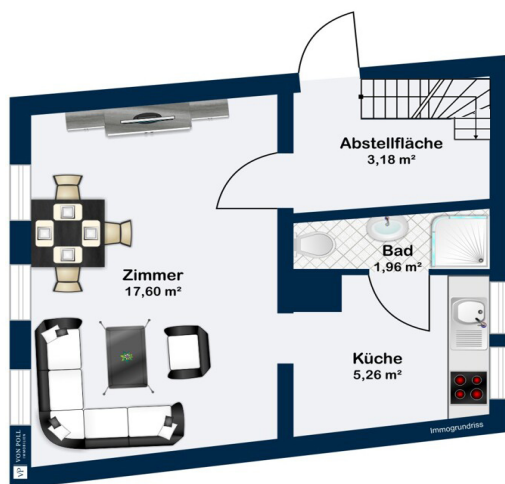
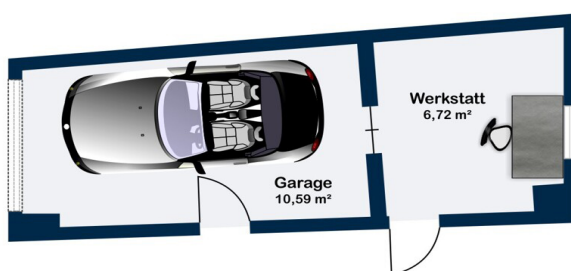
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

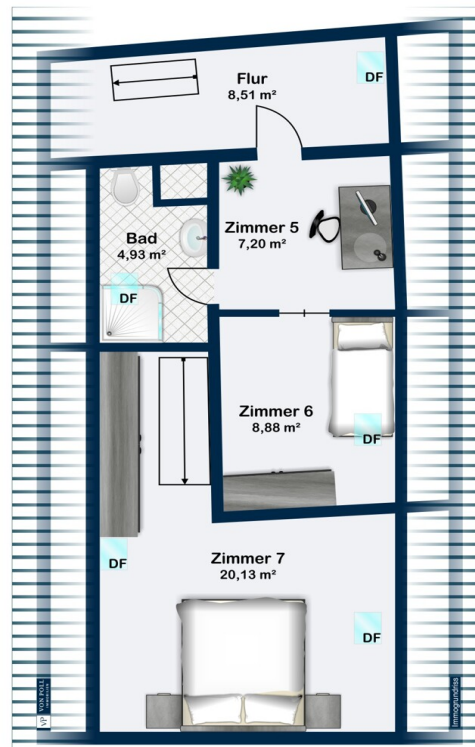
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

CODE DU BIEN: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

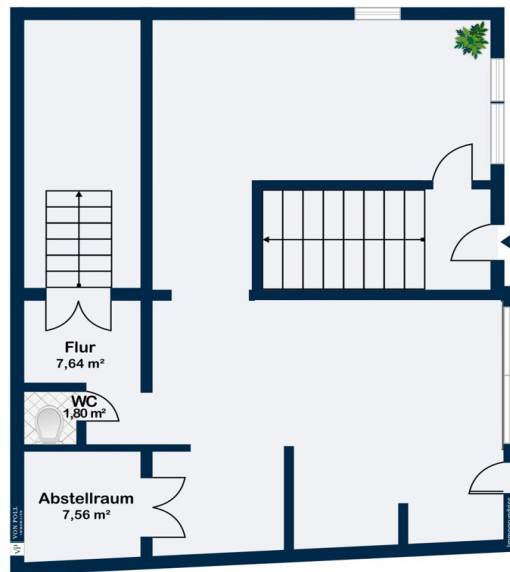
## Plans d'étage

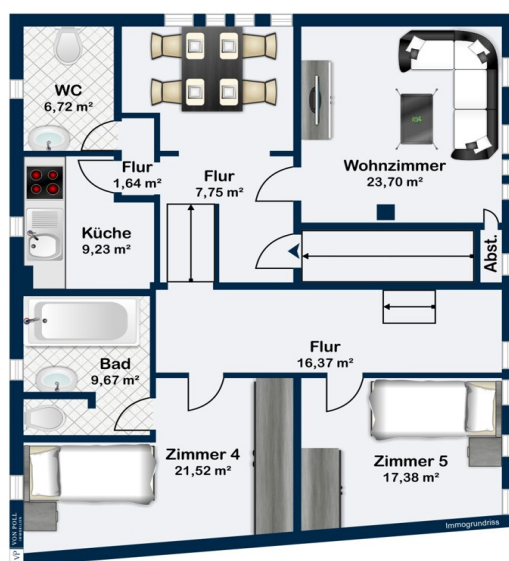


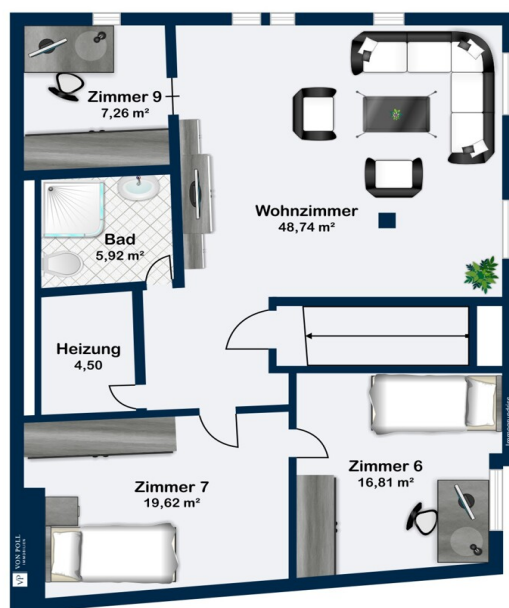












Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen**

## Une première impression

Le charme historique rencontre le confort moderne : une propriété unique composée de deux maisons individuelles, d'une cour idyllique et d'un magnifique jardin. Nichée dans la pittoresque vieille ville de Bad Wimpfen, cette demeure exceptionnelle du XVIII<sup>e</sup> siècle vous attend – un lieu où l'histoire prend vie et où le confort moderne s'intègre avec élégance. Sur un terrain d'environ 375 m<sup>2</sup>, le meilleur des deux mondes se conjugue : deux maisons individuelles, accessibles séparément, d'environ 140 m<sup>2</sup> et 321 m<sup>2</sup> de surface habitable, offrent de multiples possibilités – idéales pour y vivre, y travailler, les louer ou comme résidence multigénérationnelle. Le portail de la maison principale s'ouvre sur une cour enchantée, un lieu où règne immédiatement une sensation de bien-être. À droite, vous accédez à la charmante maison principale ; en face se trouve un petit garage avec un abri de jardin attenant – parfait pour un atelier ou une salle de loisirs. Autre atout : la cour offre un emplacement de parking pour une petite voiture ou une moto – une véritable rareté dans la vieille ville ! Le jardin paysager, agrémenté d'une grande terrasse exposée ouest (construite en 2022), est un atout majeur. Ici, vous pourrez vous déconnecter du quotidien, profiter du soleil et vous détendre dans votre oasis de verdure privée, en plein cœur de la vieille ville historique, tout en bénéficiant d'une intimité totale. Le bâtiment principal (environ 140 m<sup>2</sup> habitables) séduit par son charme d'antan et se prête parfaitement à la location (longue durée ou saisonnière) ou à l'exploitation d'une activité professionnelle. Au rez-de-chaussée, vous trouverez une pièce spacieuse et lumineuse avec une salle de douche moderne et un espace supplémentaire idéal pour aménager une petite cuisine, un bureau ou un espace d'accueil. À l'étage, trois chambres, une cuisine et une salle de bains lumineuse avec douche et baignoire vous attendent. De là, vous accédez directement au chemin de ronde des remparts historiques – un véritable atout ! Les combles aménagés offrent trois chambres supplémentaires et une salle de douche. La chaudière à gaz (remplacée en 2022), les parquets rustiques, les portes en bois soigneusement conservées et les charmantes fenêtres à guillotine créent un mélange harmonieux de tradition et de modernité. Maison principale (environ 321 m<sup>2</sup> habitables) La maison principale est un véritable bijou d'espace, offrant des zones inspirantes pour laisser libre cours à sa créativité et de généreux espaces de vie pour se détendre. Le rez-de-chaussée propose des pièces polyvalentes : une pièce élégante avec carrelage moderne, poêle à bois et une grande baie vitrée donnant sur le jardin invite à travailler, créer ou se relaxer. La pièce attenante, pleine de caractère, en pierre naturelle avec son sol ancien, ses poutres apparentes et son ambiance rustique, est idéale comme atelier, galerie, studio ou espace événementiel – un lieu authentique et chaleureux. Le premier étage constitue le cœur moderne de la maison : une cuisine entièrement équipée avec coin repas, un salon

spacieux avec poêle en faïence, charmantes fenêtres et toilettes invités créent un cadre de vie à la fois élégant et confortable. Un escalier en bois ouvert mène à la mezzanine avec deux chambres et une salle de bains spacieuse avec double vasque, baignoire, douche et WC – idéale comme chambre d'enfant, chambre d'amis ou bureau. Au dernier étage, vous découvrirez un autre vaste séjour avec un poêle à bois et des poutres apparentes, créant une atmosphère chaleureuse et accueillante. Ce niveau comprend également deux chambres, une salle d'eau et une pièce supplémentaire plus petite, idéale pour un bureau. Une généreuse cave voûtée au sous-sol offre un espace de rangement supplémentaire. En bref, cette propriété de caractère offre un espace généreux pour réaliser vos rêves, nichée dans la vieille ville romantique de Bad Wimpfen. Que ce soit comme résidence familiale, espace de vie et de travail combiné, ou pour un investissement locatif, cette propriété offre d'innombrables possibilités pour allier harmonieusement histoire et modernité.

**CODE DU BIEN: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

**Tel.:** +49 7131 – 12 32 460

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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