

Bad Wimpfen

## Il fascino storico incontra il comfort abitativo moderno...

Codice oggetto: 25188095



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

PREZZO D'ACQUISTO: 696.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 462,25 m<sup>2</sup> • VANI: 16.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 375 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188095
Superficie netta	ca. 462,25 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	16.5
Camere da letto	11
Bagni	5
Anno di costruzione	1800
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	696.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 76 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		



Codice oggetto: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La proprietà





Codice oggetto: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La proprietà





Codice oggetto: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La proprietà



Codice oggetto: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La proprietà





Codice oggetto: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La proprietà



Codice oggetto: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La proprietà





Codice oggetto: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La proprietà





Codice oggetto: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La proprietà



Codice oggetto: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La proprietà



Codice oggetto: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La proprietà





Codice oggetto: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La proprietà



Codice oggetto: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La proprietà





Codice oggetto: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La proprietà



Codice oggetto: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La proprietà





Codice oggetto: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La proprietà



Codice oggetto: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La proprietà





Codice oggetto: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La proprietà



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®)

Codice oggetto: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## La proprietà



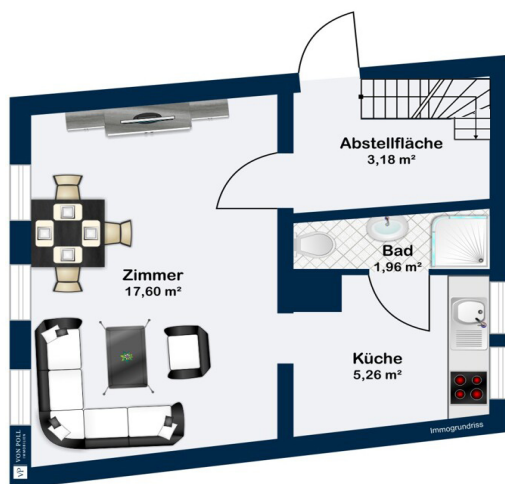
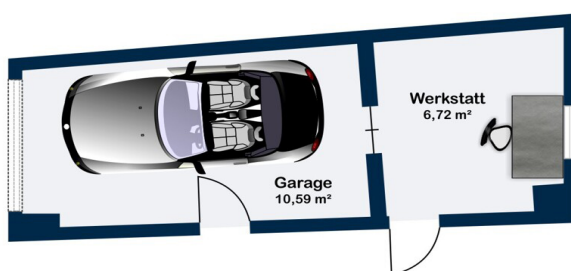
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

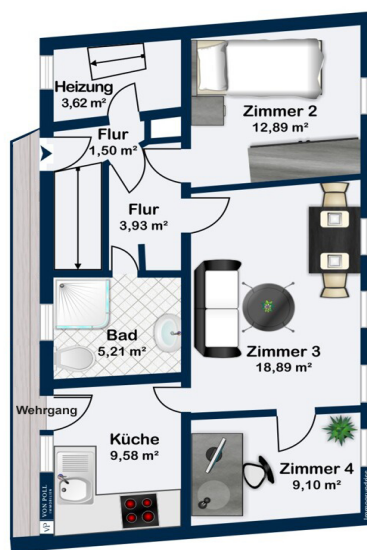
**T.: 07131 - 12 32 46 0**

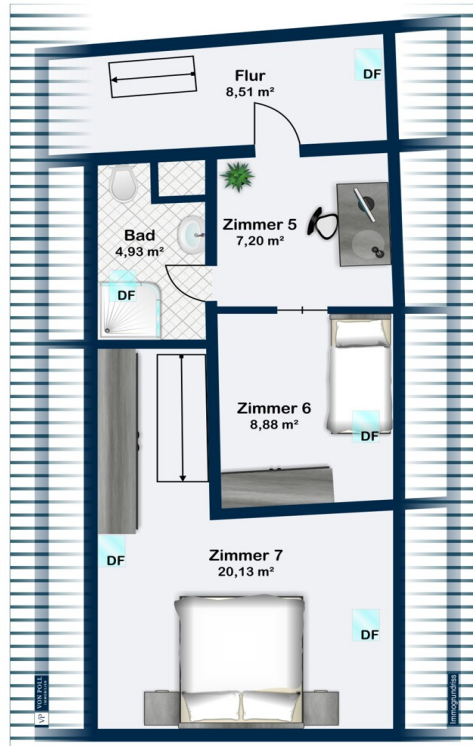
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Codice oggetto: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

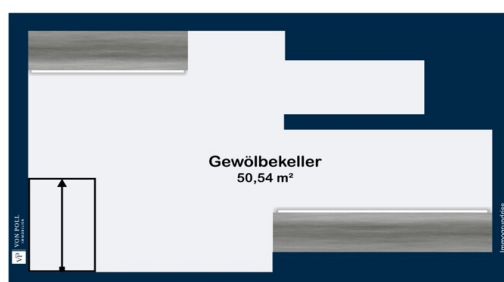
## Planimetrie

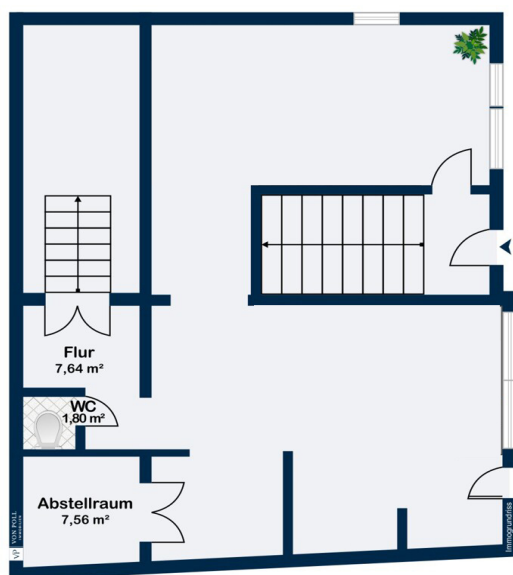


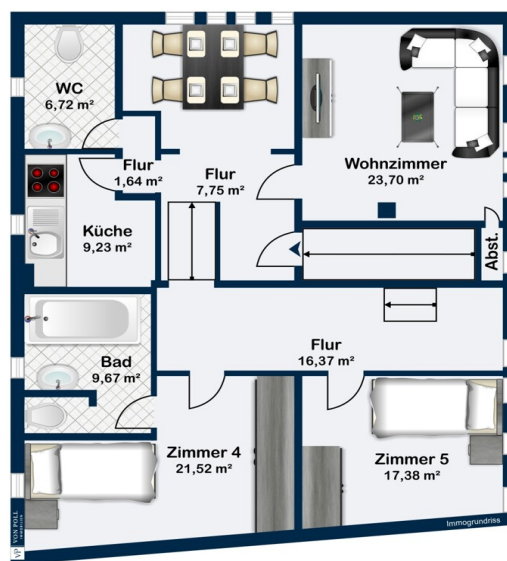


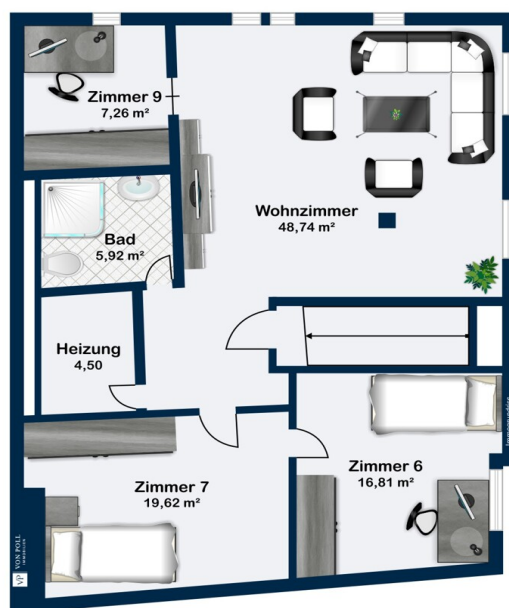












Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Una prima impressione

Il fascino storico incontra il comfort abitativo moderno: una proprietà unica con due case unifamiliari, un cortile idilliaco e uno splendido giardino. Immersa nel pittoresco centro storico di Bad Wimpfen, vi aspetta questa eccezionale tenuta del XVIII secolo: un luogo dove la storia rivive e il comfort abitativo moderno si integrano con stile. Su circa 375 m<sup>2</sup> di terreno, il meglio di entrambi i mondi si unisce: due case unifamiliari accessibili separatamente, con circa 140 m<sup>2</sup> e 321 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrono diverse possibilità: ideali per vivere, lavorare, affittare o come residenza multigenerazionale. Il cancello della casa principale conduce all'incantevole cortile, un luogo che emana immediatamente una sensazione di benessere. Sulla destra si accede all'affascinante casa principale; di fronte si trova un piccolo garage con annesso capanno da giardino, perfetto da utilizzare come officina o sala hobby. Un ulteriore vantaggio: il cortile offre parcheggio per una piccola auto o una moto, una vera rarità nel centro storico! Un punto di forza particolare è il giardino paesaggistico con un'ampia terrazza esposta a ovest (costruita nel 2022). Qui potrete lasciarvi alle spalle la vita quotidiana, godervi il sole e rilassarvi nella vostra oasi privata in giardino, proprio nel cuore del centro storico, ma in completa privacy. L'edificio anteriore (circa 140 m<sup>2</sup> di superficie abitabile) colpisce per il suo fascino originale ed è ideale per l'affitto (ospiti a lungo termine o per le vacanze) o per la propria attività. Al piano terra troverete un ampio e luminoso soggiorno con un moderno bagno con doccia e un'ulteriore zona, perfetta come piccola cucina, ufficio o reception. Al piano superiore troverete tre camere, una cucina e un luminoso bagno con doccia e vasca. Da qui si accede allo storico camminamento di ronda: un vero gioiello! La mansarda offre altre tre camere e un ulteriore bagno con doccia. La caldaia a gas (rinnovata nel 2022), i pavimenti in legno rustico, le porte in legno conservate con cura e le affascinanti finestre a battente creano un armonioso mix di tradizione e modernità.

**Casa principale (circa 321 m<sup>2</sup> di superficie abitabile)** La casa principale è una vera meraviglia di spazio, con aree stimolanti per idee creative e ampi spazi abitativi per il relax. Il piano terra offre ambienti versatili: un'elegante sala con piastrelle moderne, una stufa a legna e un'ampia vetrata con vista sul giardino invita a lavorare, creare o rilassarsi. L'adiacente, caratteristica sala in pietra naturale con i suoi pavimenti storici, le travi in legno e l'atmosfera rustica è ideale come atelier, galleria, studio o spazio per eventi: un luogo con anima e atmosfera. Il primo piano costituisce il cuore moderno della casa: una cucina completamente attrezzata con zona pranzo adiacente, un ampio soggiorno con stufa in maiolica, graziosi elementi delle finestre e un bagno per gli ospiti creano un ambiente elegante ma accogliente. Una scala in legno a vista conduce al soppalco con due camere da letto e un ampio bagno con doppi lavandini, vasca, doccia e WC, ideale come camera dei bambini, camera degli ospiti o ufficio. All'ultimo piano

troverete un'altra spaziosa zona giorno con stufa a legna e travi a vista, che creano un'atmosfera calda e accogliente. Questo piano comprende anche due camere da letto, un bagno con doccia e un'ulteriore stanza più piccola, perfetta da utilizzare come ufficio. Un'ampia cantina a volta nel seminterrato offre ulteriore spazio di stoccaggio. In breve, questa proprietà ha carattere: tanto spazio per i vostri sogni, immersa nel romantico centro storico di Bad Wimpfen. Che sia come residenza familiare, come spazio abitativo e lavorativo combinato o come proprietà in affitto, questa proprietà offre innumerevoli opportunità per coniugare armoniosamente storia e modernità.

Codice oggetto: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Dettagli dei servizi

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



**Codice oggetto: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25188095 - 74206 Bad Wimpfen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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