

Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

# Fachwerkcharme im Herzen der malerischen Altstadt von Bad Wimpfen

Objektnummer: 24188096



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117,77 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

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

Objektnummer: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188096	Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 117,77 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	3	Bauweise	Holz
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Baujahr	1800		

Objektnummer: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.12.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – 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: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## Ein erster Eindruck

Fachwerkcharme im Herzen der Altstadt: 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Wehrgang und Garage Erleben Sie eine einzigartige Symbiose aus traditionellem Fachwerk-Flair und modernem Komfort in dieser charmanten 4-Zimmer Wohnung im Herzen der Altstadt von Bad Wimpfen. Das historische Fachwerkhaus wurde im 18. Jahrhundert erbaut und 1999 umfassend saniert, sodass heute ein harmonischer Mix aus alter Baukunst und zeitgemäßer Ausstattung entsteht. Die ca. 117 m<sup>2</sup> große Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem außergewöhnlichen Ambiente. Auf insgesamt vier Zimmern, zwei Badezimmern sowie einer großzügigen Terrasse mit Blick auf den idyllischen Innenhof und die malerische Altstadt lässt es sich komfortabel und stilvoll leben. Der zentrale Wohn-Essbereich mit ca. 34 m<sup>2</sup> strahlt einen unverwechselbaren Altbau-Flair aus. Der edle Holzdielenboden und die hohen Decken schaffen eine warme, einladende Atmosphäre – ein idealer Raum zum Entspannen oder für gesellige Abende. Die Wohnung überzeugt mit drei komfortablen Schlafzimmern: Das Elternschlafzimmer wird mit ca. 18 m<sup>2</sup> ihr persönlicher Rückzugsort und die zwei anderen Räume können als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Die stilvolle Verbindung von Tradition und Moderne ist vor allem in der Küche erkennbar: Die voll ausgestattete weiße Einbauküche aus dem Jahr 2020 setzt auf moderne Funktionalität und ein stilvolles Design. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die ca. 27 m<sup>2</sup> große Terrasse, die sie von der Küche aus über einen historischen Wehrgang erreichen. Verbringen Sie hier gemütliche Stunden im Freien und treffen Sie sich zum Beispiel mit Ihren Freunden auf ein Glas Wein, bevor Sie in die Altstadt mit seinen zahlreichen tollen Cafés, Bars und Restaurants weiterziehen. Damit Sie sich morgens in Ruhe fertig machen können, steht Ihnen sowohl ein voll ausgestattetes Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, sowie ein separates Duschbad mit WC und Waschbecken zur Verfügung. Einen Waschmaschinen Anschluss finden Sie in beiden Räumen vor. Ein, vor allem in der Stadt sehr wertvoller, Garagenstellplatz (Duplex) und ein Kellerabteil befindet sich im Untergeschoss der Immobilie. Diese Wohnung ist perfekt für Liebhaber von städtischem Leben in einem historischen Rahmen. Hier erleben Sie die Vorzüge zentralen Wohnens, umgeben von Geschichte und traditioneller Bauweise. Überzeugen Sie sich selbst von der besonderen Atmosphäre dieser Immobilie und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns.

Objektnummer: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## Ausstattung und Details

- 1x Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
- 1x Duschbad
- EBK
- Idyllische Terrasse + schöner Wehrgang
- Glasfaser Anschluss
- 1x Garage (Doppelparker)
- 1x Keller

Das aktuelle Hausgeld beträgt 557,19€/Monat. Der Betrag wird aber bei der nächsten Abrechnung wieder stark reduziert (schätzungsweise auf ca. 380€/Monat, da ein neuer, günstigerer Gaszuliefervertrag abgeschlossen wurde.)

Objektnummer: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## Alles zum Standort

Bad Wimpfen hat ca. 7.600 Einwohner, liegt nördlich von Heilbronn und ist nicht nur durch die schöne Altstadt überregional bekannt: Die Kur-Stadt überzeugt mit zahlreichen Veranstaltungen wie z.B. dem altdeutschen Weihnachtsmarkt, dem Talmarkt und dem Kunstmarkt. Die Schulen, Kindergärten und auch die neue LIDL Deutschland Zentrale sind fußläufig erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die medizinische Versorgung und die gute Infrastruktur (z.B. Bus, Bahnhof, S-Bahnstation + gute Verkehrsanbindung A6/A81) machen die Lage noch Interessanter.

Objektnummer: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D.



Objektnummer: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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