

Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

Fachwerkcharme im Herzen der malerischen Altstadt von Bad Wimpfen

CODE DU BIEN: 24188096



Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10-2023

Top-Makler Heilbronn



Höchstnote für

von Poll Immobilien

INTEXT: 3.100 Makler

GCLTPO BHS-01 22

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117,77 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

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

CODE DU BIEN: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

En un coup d'œil

| | |
|-----------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN | 24188096 |
| Surface habitable | ca. 117,77 m ² |
| Etage | 1 |
| Pièces | 4 |
| Chambres à coucher | 3 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 1800 |

| | |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat | 395.000 EUR |
| Type | Etage |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2022 |
| Technique de construction | Charpente en bois |
| Aménagement | Terrasse, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

Informations énergétiques

| | | | |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé | Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage | Gaz | Consommation finale d'énergie | 110.00 kWh/m²a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 03.12.2028 | Classement énergétique | D |
| Source d'alimentation | Gaz | Année de construction selon le certificat énergétique | 2000 |

CODE DU BIEN: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

La propriété



CODE DU BIEN: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

La propriété



CODE DU BIEN: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

La propriété



CODE DU BIEN: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

La propriété



CODE DU BIEN: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

La propriété



CODE DU BIEN: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

La propriété



CODE DU BIEN: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

La propriété



CODE DU BIEN: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

La propriété



CODE DU BIEN: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

La propriété



CODE DU BIEN: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

La propriété



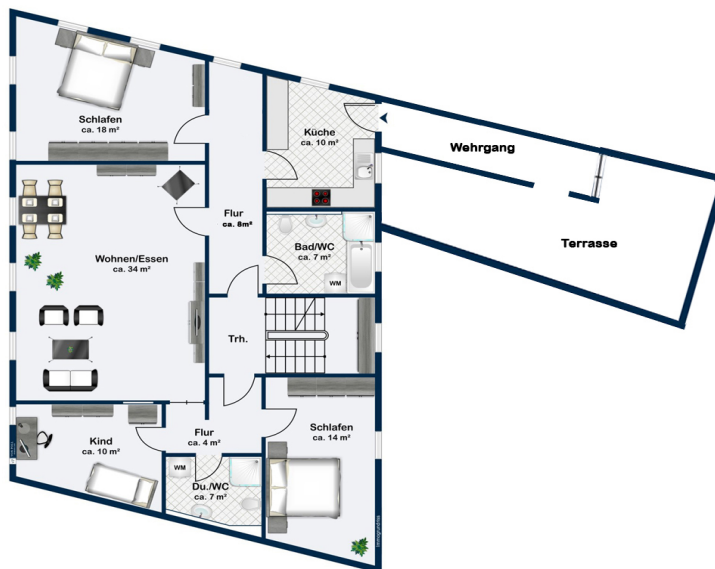
CODE DU BIEN: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

La propriété



CODE DU BIEN: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – 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: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

Une première impression

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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

Détails des commodités

- 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.)

CODE DU BIEN: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

Contact

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

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com