

Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

# Fachwerkcharme im Herzen der malerischen Altstadt von Bad Wimpfen

CODICE OGGETTO: 24188096



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

Top-Makler Heilbronn



Höchstnote für

von Poll Immobilien

INTEXT: 3.100 Makler

GÜLTIG BIS: 01.22

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

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 117,77 m<sup>2</sup> • VANI: 4

**CODICE OGGETTO: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen**

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

CODICE OGGETTO: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24188096	Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Superficie netta	ca. 117,77 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	legno
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile
Anno di costruzione	1800		

CODICE OGGETTO: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.12.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

CODICE OGGETTO: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – 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: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen**

## Dettagli dei servizi

- 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.)

**CODICE OGGETTO: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24188096 - 74206 Bad Wimpfen – Bad Wimpfen**

## Partner di contatto

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

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)