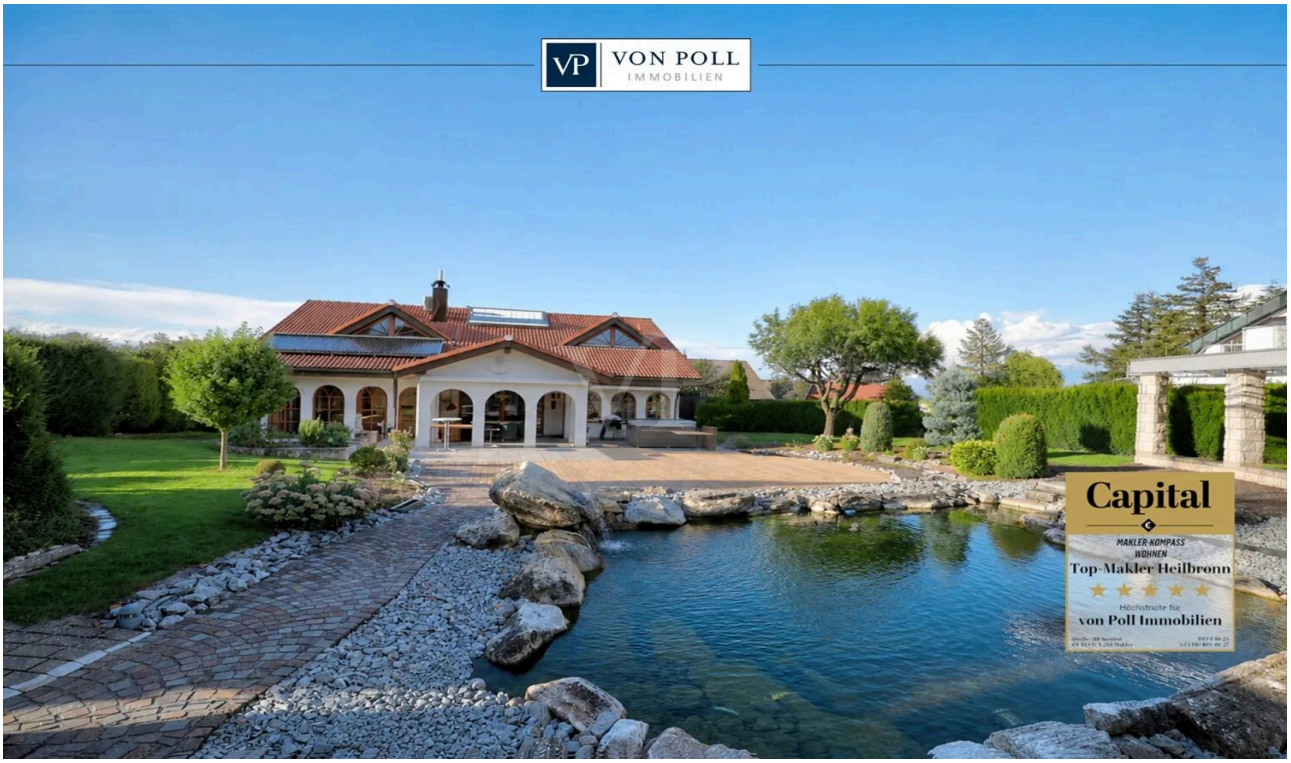
Bad Wimpfen

Großzügiges Familienanwesen mit Einliegerwohnung, Gartenidylle und Ausbaupotenzial

Objektnummer: 26188108



KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 297 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1495 m²

Objektnummer: 26188108 - 74206 Bad Wimpfen

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

Objektnummer: 26188108 - 74206 Bad Wimpfen

Auf einen Blick

Objektnummer	26188108
Wohnfläche	ca. 297 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1992
Stellplatz	2 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	1.495.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 107 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26188108 - 74206 Bad Wimpfen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.09.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	129 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 26188108 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie





Objektnummer: 26188108 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie





Objektnummer: 26188108 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie





Objektnummer: 26188108 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie





Objektnummer: 26188108 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie





Objektnummer: 26188108 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie





Objektnummer: 26188108 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie





Objektnummer: 26188108 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie





Objektnummer: 26188108 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie





Objektnummer: 26188108 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie

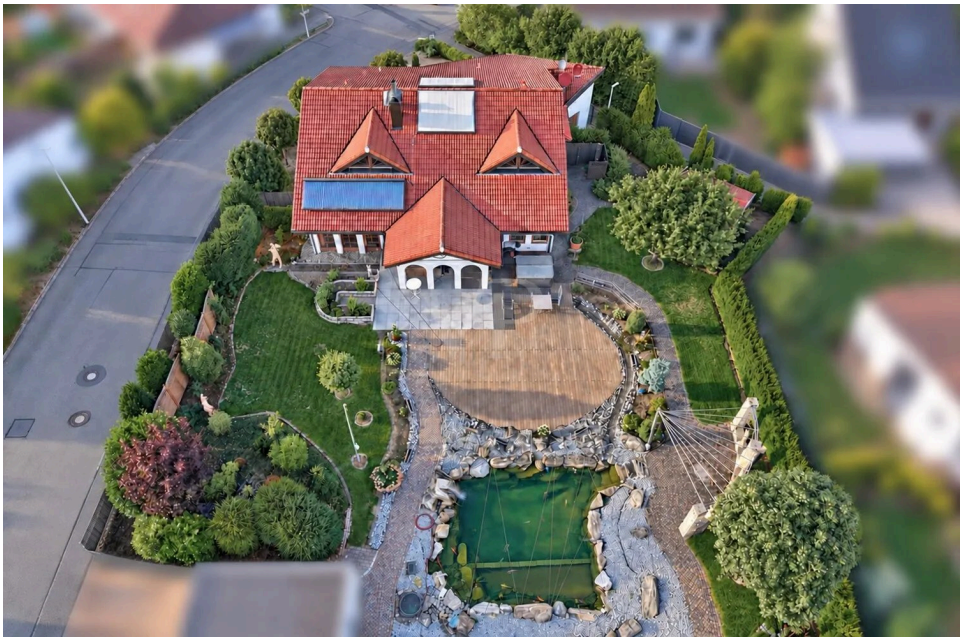




Objektnummer: 26188108 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie





Objektnummer: 26188108 - 74206 Bad Wimpfen

Die Immobilie





Objektnummer: 26188108 - 74206 Bad Wimpfen

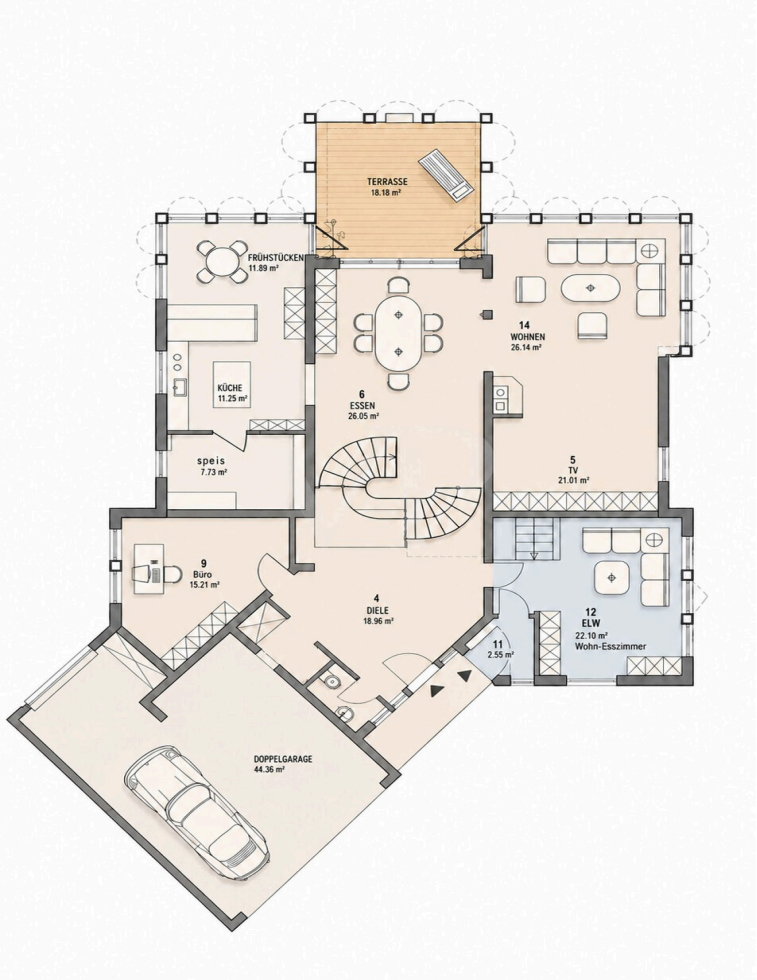
Die Immobilie



Objektnummer: 26188108 - 74206 Bad Wimpfen

Grundrisse




TERRASSE
18.18 m²
FRÜHSTÜCKEN
11.89 m²
14
WOHNEN
26.14 m²
KÜCHE
11.25 m²
6
ESSEN
26.05 m²
speis
7.73 m²
5
TV
21.01 m²
9
Büro
15.21 m²
4
DIELE
18.96 m²
12
ELW
22.10 m²
Wohn-Esszimmer
11
2.55 m²
DOPPELGARAGE
44.36 m²



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: 26188108 - 74206 Bad Wimpfen

Ein erster Eindruck

Großzügiges Familienanwesen auf zwei Baugrundstücken mit Einliegerwohnung, Schwimmteich und Entwicklungspotenzial

In ruhiger und begehrter Wohnlage von Bad Wimpfen erwartet Sie ein außergewöhnliches Anwesen, das großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein seltenes Grundstückspotenzial verbindet. Das 1992 errichtete Architektenhaus überzeugt mit seinem klassischen, repräsentativen Stil, einer durchdachten Raumaufteilung verteilt auf ca. 297 m² Wohnfläche und rund 1.495 m² Grundstücksfläche auf zwei eigenständigen Baugrundstücken.

Auf drei Ebenen stehen insgesamt acht Zimmer, vier Bäder sowie ein Gäste-WC zur Verfügung. Rundbogenfenster mit Sprossen, geschwungene Treppen, Holzdetails und weiße Holzdecken verleihen dem Haus eine besondere, zeitlose Atmosphäre. Die Immobilie ist kein Neubau, wurde jedoch laufend gepflegt und in wesentlichen Bereichen modernisiert – unter anderem bei Heizungs- und Sanitärtechnik im Jahr 2010.

Wohnen mit Großzügigkeit und Charakter

Der etwa 19 m² große Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC empfängt Sie mit einem offenen, großzügigen Raumgefühl. Über die geschwungene Treppe erreichen Sie die Zwischenebene mit Essbereich und Kamin – ein einladender Mittelpunkt für Familie und Gäste.

Die angrenzende Küche mit Kochinsel, Frühstücksbereich und Speisekammer bietet viel Platz für den Alltag. Zahlreiche Rundbogenfenster schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und öffnen den Blick in den Garten. Der ca. 26 m² große Wohnbereich mit Kamin und großen Fensterflächen bildet einen zusätzlichen Rückzugsort mit direktem Gartenbezug.

Von Wohn- und Frühstücksbereich gelangen Sie auf die rund 18 m² große Südterrasse mit Markise. Sie erweitert den Wohnraum angenehm nach außen und bietet den passenden Rahmen für entspannte Stunden oder gesellige Abende. Ein separates Büro mit ca. 15 m² ergänzt das Erdgeschoss ideal für Homeoffice oder freiberufliche Nutzung.

Privater Familienbereich im Dachgeschoss

Die helle Galerie führt in den privaten Bereich des Hauses. Das ca. 22 m² große Elternschlafzimmer verfügt über einen angrenzenden Ankleideraum sowie einem

großzügigen Tageslichtbad. Dieses ist mit barrierefreier Dusche, Badewanne, zwei Waschbecken, WC sowie einem Bidet und Fußbodenheizung ausgestattet.

Zwei weitere Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Eines der Zimmer verfügt über ein eigenes Duschbad. Die Schlafzimmer im Dachgeschoss sind klimatisiert und bieten damit zusätzlichen Komfort.

Untergeschoss und Einliegerwohnung

Das Untergeschoss bietet neben zwei großzügigen Kellerräumen, Heizraum und Hauswirtschaftsraum ein weiteres Duschbad. Direkt angrenzend befindet sich ein Raum, der ursprünglich als Sauna genutzt wurde. Die Sauna wurde zwischenzeitlich ausgebaut und der Raum wird derzeit als praktisches Bügelzimmer genutzt. Eine erneute Nutzung als Sauna ist jedoch problemlos möglich, da die entsprechenden Anschlüsse, einschließlich Starkstrom, weiterhin vorhanden sind.

Ein besonderes Plus ist die separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang. Sie erstreckt sich über zwei Ebenen und umfasst im Erdgeschoss Diele sowie Wohn- und Essbereich. Im Untergeschoss befinden sich eine Küchennische, ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein ca. 29 m² großes Schlafzimmer. Ob als Vermietungseinheit, für erwachsene Kinder, Gäste, Familienangehörige oder als separater Arbeitsbereich: Diese Einheit eröffnet vielseitige Perspektiven.

Gartenidylle mit Schwimmteich

Der liebevoll angelegte Außenbereich macht dieses Anwesen besonders. Steinwege, Hochbeete, römische Statuen und verschiedene Aufenthaltsbereiche prägen den individuellen Gartencharakter. Mittelpunkt ist der außergewöhnliche Schwimmteich mit Fischbestand, eigener Brücke und naturnaher Gestaltung.

Die große Südterrasse verbindet Haus und Garten harmonisch. Ein Gartenhaus mit Außendusche ergänzt den Freizeitwert. Zwei Doppelgaragen – eine direkt am Haus, eine weitere im vorderen Grundstücksbereich – bieten viel Platz für Fahrzeuge, Hobby und Technik.

Zwei Baugrundstücke – Raum für heute und morgen

Ein wesentliches Merkmal dieser Immobilie ist die Lage auf zwei Baugrundstücken. Das separate Grundstück eröffnet – vorbehaltlich der baurechtlichen Prüfung und einer gegebenenfalls erforderlichen erneuten Genehmigung – zusätzliches Entwicklungspotenzial. Für das Grundstück liegt bereits eine ältere Baugenehmigung aus etwa dem Jahr 2015 vor, die das bestehende Entwicklungspotenzial zusätzlich unterstreicht. Damit bietet das Anwesen nicht nur außergewöhnlich viel Freiraum, sondern auch interessante Optionen für die zukünftige Nutzung und Bebauung.

Dieses Haus richtet sich an Menschen, die eine ruhige, beliebte Wohnlage, großzügige Architektur, Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten schätzen. Als Familienanwesen, Mehrgenerationenhaus, Wohn- und Arbeitsort oder mit zusätzlicher

Vermietungsmöglichkeit: Hier verbinden sich Wohnqualität, Gartenidylle und Grundstückspotenzial zu einer seltenen Gelegenheit in Bad Wimpfen.

Objektnummer: 26188108 - 74206 Bad Wimpfen

Ausstattung und Details

- Architektenhaus
- Masterbedroom mit Ankleide und Bad en suite
- Kinderzimmer Bad en suite
- offene Küche mit Essplatz und Speisekammer
- FBH
- Klimaanlage im DG Schlafbereich
- Alarmanlage
- Kamin
- Schwimmteich mit Fischbestand + Brücke
- Bügelzimmer (ehemalige Sauna) + Duschbad im UG
- Große Südterrasse mit Markise
- ELW mit eigenem Zugang
- Solarthermie
- 2x Doppelgarage (Pooltechnik)
- direkter Zugang Garage / Wohnhaus
- 2x Außenstellplatz
- Gartenhaus mit Außendusche
- zweites / mögliches Baugrundstück (Schwimmteich)

Objektnummer: 26188108 - 74206 Bad Wimpfen

Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich in ruhiger und beliebter Wohnlage von Bad Wimpfen – einer historischen Kurstadt am Neckar mit ca. 7.500 Einwohnern, die für ihren hohen Wohn- und Freizeitwert geschätzt wird. Die mittelalterliche Altstadt mit ihren Gassen, der gut erhaltenen Stadtmauer, dem Blauen Turm und der Kaiserpfalz prägt das besondere Flair des Ortes. Auch der weit über die Region hinaus bekannte Weihnachtsmarkt unterstreicht die hohe Attraktivität Bad Wimpfens.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken und ärztliche Versorgung sowie Kindergärten und Schulen sind im Ort gut erreichbar. Das Solebad, die Wege entlang des Neckars und das abwechslungsreiche Umland bieten vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Sport und Freizeit.

Die verkehrliche Anbindung ist ebenfalls komfortabel: Über die B27 sowie die nahegelegene A6 erreichen Sie Heilbronn, Neckarsulm und Mosbach zügig. Der Bahnhof Bad Wimpfen bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Heilbronn und Heidelberg. Auch bedeutende Arbeitgeber der Region, darunter die Lidl-Deutschland-Zentrale in Bad Wimpfen, sind schnell erreichbar.

Objektnummer: 26188108 - 74206 Bad Wimpfen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com