

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Bad Wimpfen

### Großzügiges Zweifamilienhaus als Sanierungsobjekt Bj 1955 Erweiterung 1974 -provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-468396

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:  
W. Kraus

Landgraben 34  
74206 Bad Wimpfen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	676,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	216,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das solide, massiv gebaute Wohnhaus teilt sich in zwei Bauabschnitte: Das Ursprungsgebäude wurde 1955 errichtet und im Jahr 1974 um eine großzügige Wohnraumerweiterung ergänzt. Durch diesen Anbau entstand die heutige, weitläufige Fläche von ca. 216 m<sup>2</sup>.“

Bitte beachten Sie: Aufgrund des Alters der Haustechnik (Heizung aktuell ausgefallen, Wasserleitungen teilweise seit Jahren ungenutzt, wird diese Immobilie als sanierungsbedürftiges Objekt bzw. Sanierungsprojekt von privat verkauft.

Das Haus wurde stets pfleglich behandelt; das Erdgeschoss war bis Januar 2026 durchgehend bewohnt und befindet sich in einem entsprechend guten Zustand.

Solide Substanz trifft flexible Nutzungsmöglichkeiten:

Durch die Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten plus die ausgebaute Studioebene bietet das Gebäude ein enormes Platzangebot.

Erdgeschoss: 5 Zimmer, Küche mit Esszimmer, Bad, WC, Terrasse

Obergeschoss: 5 Zimmer, Küche mit Esszimmer, Bad, WC, Balkon

Dachgeschoss (Studioebene). Diese charmante Studio-Ebene wird offiziell als Nutzfläche deklariert, bietet Ihnen aber exzellentes Potenzial für ein ruhiges Home-Office, ein privates Fitness-Atelier oder ein eigenes Reich für Teenager. Ein besonderes Highlight: Auf dieser Ebene befindet sich ein zusätzliches Badezimmer mit WC.

Keller: Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben den klassischen Vorratsräumen und der Waschküche reichlich Platz für Werkstatt oder Hobbys.

Außenbereich & Parken:

Das wertvolle 676 m<sup>2</sup> große Sonnengrundstück ist ein Paradies für Gartenliebhaber und bietet Kindern viel Platz zum Spielen. Zum Haus gehören außerdem 2 Garagen

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Das Dach des Altbaus wurde bei der Wohnraumerweiterung 1974 erneuert.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen und gewachsenen Wohnlage am Ortsrand von Bad Wimpfen. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und bietet eine angenehme Privatsphäre.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind hervorragend erreichbar: Ein Supermarkt, Bäcker und Ärzte befinden sich nur wenige Minuten entfernt. Auch für Familien ist die Lage ideal – Kindergarten und Grundschule sind naheliegend. Die umliegende Natur und nahegelegene Rad- und Wanderwege bieten zudem einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Außenansicht Ost

# Exposé - Galerie



Küche Erdgeschoß



Küche /Esszimmer/ Speisek. EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Süd EG



Kinderzimmer West EG

# Exposé - Galerie



Zimmer Süd EG



Schlafzimmer Süd EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Küche/Esszimmer Nord Ost OG

# Exposé - Galerie



Küche/Esszimmer/Speis OG



Wohnzimmer m.Balkon Süd OG

# Exposé - Galerie



Schlaf/Kind Süd OG



Schlaf/Kind m.Balkon Süd OG

# Exposé - Galerie



Aussicht Balkon Süd OG



Kinderzimmer West OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Studioebene mit Küche DG

# Exposé - Galerie



Zimmer Dachgeschoß



Bad DG

# Exposé - Galerie



Zimmer DG





# Exposé - Grundrisse



