

**Bad Kreuznach**

# Architektenhaus mit Galerie und Kamin – Raumgefühl der Extraklasse in ruhiger Wohnlage

**Objektnummer: 26416004**



**KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 558 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach**

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

Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26416004	Kaufpreis	995.000 EUR
Wohnfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	9	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1960		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2020
		Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin

Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	09.04.2036	Endenergiebedarf	65.20 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

## Grundrisse



Reperplan, nicht maßstäblich



3D-Plan, nicht maßstablich





3D-Plan, nicht maßstäblich



Flurplan, nicht maßstablich

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: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach**

## Ein erster Eindruck

Dieses architektonisch markante Einfamilienhaus befindet sich in einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage von Bad Kreuznach und überzeugt durch seine außergewöhnliche Raumstruktur, ein hohes Maß an Licht sowie eine besondere Wohnatmosphäre. Das Haus wurde im Jahr 1960 in solider Bauweise errichtet und seit den 2000er Jahren kontinuierlich modernisiert und gepflegt. Bereits beim Betreten entfaltet sich der besondere Charakter der Immobilie: Der Eingangsbereich öffnet sich in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit fließenden Übergängen. Großflächige Fensterfronten, eindrucksvolle Raumhöhen von bis zu ca. 5,70 m im Galeriebereich sowie die offene Gestaltung schaffen ein Raumgefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Ein Kamin bildet den Mittelpunkt des Wohnbereichs und sorgt insbesondere in den kühleren Monaten für eine angenehme Wohnatmosphäre. Der direkte Zugang zur überdachten Terrasse und in den eingewachsenen Garten erweitert den Wohnraum nach außen und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die Küche ist funktional angelegt und bietet Potenzial zur individuellen Neugestaltung im Sinne eines modernen, offenen Wohnkonzepts. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch weitere flexibel nutzbare Räume sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss stehen mehrere gut geschnittene Schlafzimmer sowie die Badezimmer zur Verfügung. Große Fensterflächen sorgen auch hier für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Ein besonderer Mehrwert dieser Immobilie ist das genehmigte, ausgebaute Dachgeschoss, das anteilig in die Wohnfläche einfließt und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob als Homeoffice, Studio oder zusätzlicher Wohnraum.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 250 m<sup>2</sup> und wird durch großzügige Nutzflächen im Untergeschoss ergänzt. Hier befinden sich neben klassischen Hauswirtschafts- und Abstellräumen auch ein großzügiger Hobby- bzw. Partybereich sowie eine

Sauna mit Duschbereich.

In technischer Hinsicht wurde die Immobilie fortlaufend weiterentwickelt. Neben der Modernisierung der Heizungsanlage und der teilweisen Erneuerung der Fenster wurden energetische Maßnahmen umgesetzt. Eine Photovoltaikanlage mit gesicherter Einspeisevergütung bis 2032 bietet zudem einen nachhaltigen und wirtschaftlichen Zusatznutzen.

Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als eine seltene Kombination aus architektonischem Anspruch, großzügigem Raumangebot und ruhiger, gewachsener Lage – eine Immobilie mit Charakter und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

**Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach**

## Ausstattung und Details

Baujahr: 1960

Wohnfläche: ca. 250 m<sup>2</sup>, inklusive anteiligem, genehmigtem Dachgeschoss sowie ergänzenden Nutzflächen im Untergeschoss

Grundstücksfläche: ca. 558 m<sup>2</sup>

Zimmer: 9 Zimmer zzgl. Galerie

Etagen: 2 Vollgeschosse sowie genehmigtes, ausgebautes Dachgeschoss

Architektur und Raumkonzept

- Architektonisch außergewöhnliches Wohnhaus mit offener Galerie und - beeindruckender Raumwirkung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit fließenden Übergängen
- Deckenhöhen von ca. 2,80 m bis 3,00 m, im Galeriebereich bis ca. 5,70 m
- Großflächige Fensterfronten mit sehr guter Belichtung
- Direkter Zugang zur überdachten Terrasse und in den Garten
- Genehmigtes Dachgeschoss als zusätzliche Wohn- und Nutzfläche

Wohnbereiche

- Offener Kamin als zentrales Gestaltungselement
- Hochwertige Parkettböden in den wesentlichen Wohnbereichen
- Lichtdurchflutete, großzügige Raumstruktur
- Teilweise hochwertige Holzfenster mit Sprossenoptik
- Teilweise modernisierte Fensteranlagen (Aluminium/Kunststoff)
- Großzügige Schüco-Terrassenschiebetüranlage (3-fach verglast)

Sanitär

- Zwei Badezimmer
- Drei Gäste-WCs

Untergeschoss und Nebenflächen

- Großzügiger Hobby- bzw. Partybereich mit Bar
- Saunabereich mit Dusche

- Direkter Zugang zum Garten
- Umfangreiche Hauswirtschafts- und Abstellflächen
- Weitere flexibel nutzbare Räume, ideal für Hobby, Fitness oder Homeoffice
- Direkter Zugang zur Garage grundsätzlich wieder herstellbar
- Garage und Stellplätze
- Erweiterte Garage mit integrierter KFZ-Hebebühne
- Zwei Garagenstellplätze
- Zwei Außenstellplätze

#### Technik und Energie

- Modernisierte Öl-Zentralheizung (ca. 7 Jahre alt)
- Öltankanlage (ca. 10.000 Liter, zuletzt erneuert)
- Photovoltaikanlage mit ca. 8 kWp Leistung

Jahresertrag ca. 8,03 bis 9,6 MWh

Langfristig gesicherte Einspeisevergütung bis September 2032 (Bestandsvertrag)

Umrichter 2021 erneuert (SolarEdge-System mit Modulsteuerung)

- Teilweise modernisierte Elektroinstallation
- Erneuerte Rohrleitungen in Teilbereichen
- Elektrische Rollläden
- LED-Beleuchtung in Teilbereichen
- Warmwasseraufbereitung teilweise über Strom

#### Modernisierungen (Auszug)

1999 Erneuerung von Bädern, WCs und Leitungen

2006 Sanierung von Bad und Leitungen im Keller sowie zusätzliche

Dämmmaßnahmen

2007 Einbau eines Kamineinsatzes mit Speichertechnik

2009 Fenstererneuerung sowie Dach- und Dämmmaßnahmen

2010 Austausch der Terrassentür (3-fach Verglasung)

2012 Erneuerung der Heizungsanlage sowie Installation der Photovoltaikanlage

2013 Ausbau eines Homeoffice-Bereichs sowie weitere Fenster- und Türerneuerungen

2014 Fassadenarbeiten (Neuputz und Anstrich)

2021 Austausch des PV-Umrichters

2024 zusätzliche Dämmmaßnahmen im Dachbereich

Außenbereich

- Überdachte Terrasse mit direktem Zugang zum Garten (Belag modernisiert)

- Eingewachsenes Grundstück mit hoher Privatsphäre
- Gepflasterte Zufahrt
- Garten mit gewachsener Struktur

Wirtschaftlicher Zusatznutzen

Photovoltaikanlage mit jährlichen Einspeiseerlösen von ca. 1.900 € bis über 2.000 €

Zusätzlicher wirtschaftlicher Vorteil durch Eigenverbrauch

Gesamtwirtschaftlicher Nutzen von ca. 2.000 € bis 2.500 € jährlich

Einspeisevergütung gesichert bis September 2032

**Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Bad Kreuznach. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaftsstruktur. Die Straße selbst ist wenig frequentiert und bietet ein ruhiges, entspanntes Wohnumfeld bei gleichzeitig sehr guter Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Bad Kreuznach zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten der Nahe-Region und vereint Lebensqualität, gewachsene Strukturen und eine sehr gute Infrastruktur. Die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie kulturellen Angeboten ist in wenigen Minuten erreichbar und unterstreicht die Attraktivität des Standorts.

Familien profitieren besonders von der ausgezeichneten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell und unkompliziert erreichbar.

Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend. Ärzte verschiedenster Fachrichtungen, Apotheken sowie das Diakonie-Krankenhaus gewährleisten eine umfassende Versorgung auf kurzen Wegen.

Der Freizeit- und Erholungswert ist in Bad Kreuznach besonders hoch. Die Nahe-Uferpromenade, weitläufige Parkanlagen sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Erholung. Ergänzt wird dies durch das traditionsreiche Kurgebiet mit seinen Thermen und Wellnessangeboten sowie die historischen Brückenhäuser, die das Stadtbild prägen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. Über die nahegelegene B41 sind die Autobahnen A61 und A60 schnell erreichbar und bieten eine komfortable Anbindung in Richtung Mainz, Wiesbaden, Frankfurt und Koblenz. Der Bahnhof Bad Kreuznach sorgt darüber hinaus für eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.

Insgesamt überzeugt dieser Standort durch die gelungene Verbindung aus ruhiger Wohnlage, gewachsener Struktur und urbaner Nähe – eine Kombination, die in dieser Form nur selten zu finden ist und die Attraktivität dieser Immobilie nachhaltig unterstreicht.

**Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Seichter

---

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

E-Mail: [bad.kreuznach@von-poll.com](mailto:bad.kreuznach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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