

Bad Kreuznach

# Großzügige Dachgeschosswohnung am Schlosspark mit Dachterrasse und zwei Stellplätzen

Objektnummer: 26416012



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach**

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

Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26416012	Kaufpreis	369.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1995		

Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	15.04.2029	Endenergieverbrauch	79.20 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

## Grundrisse



Figurativ, 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: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Eigentumswohnung befindet sich in einer sehr gefragten Wohngegend unmittelbar am Schlosspark und verbindet urbanes Wohnen mit einem bemerkenswert hohen Maß an Raum, Privatsphäre und Alltagstauglichkeit. Die Wohnung liegt im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus der Mitte der 1990er Jahre und überzeugt durch eine Wohnatmosphäre, die sich angenehm von klassischen Standardwohnungen abhebt.

Das Besondere an dieser Immobilie ist die außergewöhnliche Großzügigkeit. Ursprünglich als zwei getrennte Wohneinheiten angelegt, präsentiert sich die Wohnung heute als zusammengeführte Gesamtwohnung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Dadurch entsteht ein Raumangebot, das besonders für Paare mit Platzbedarf, kleine Familien oder Menschen interessant ist, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten.

Der helle Wohn und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen eine freundliche, offene Wohnatmosphäre. Von hier aus öffnet sich der direkte Zugang zur Dachterrasse, die den Wohnraum nach außen erweitert und einen privaten Platz für entspannte Stunden im Freien bietet.

Die Raumstruktur ist vielseitig und praxisnah. Neben dem großzügigen Wohnbereich stehen weitere gut nutzbare Zimmer zur Verfügung, die je nach Lebenssituation als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Hobbybereich genutzt werden können. Auch die zwei Badezimmer, renoviert in den Jahren 2020 sowie Januar und Februar 2022, erhöhen den Wohnkomfort deutlich und machen die Wohnung alltagstauglich für mehrere Personen.

Die Küche ist separat angeordnet und funktional nutzbar. Hochwertige Vinyl Bodenbeläge, gepflegte Oberflächen und eine durchdachte Aufteilung unterstreichen den wohnlichen Charakter. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung gepflegt, großzügig und angenehm unaufgeregt. Sie ist keine überinszenierte Neubauwohnung, sondern eine charaktervolle Stadtwohnung mit echten praktischen Stärken.

Besonders wertvoll sind die zwei nebeneinander liegenden Stellplätze in der Tiefgarage. Ein Stellplatz ist bereits für Elektromobilität vorbereitet. Ergänzt wird das Angebot durch einen geräumigen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum schafft und den Nutzwert der Wohnung weiter erhöht.

Auch die Ausstattung der Dachterrasse verdient besondere Erwähnung. Zwei elektrische Markisen schaffen an sonnigen Tagen angenehme Beschattung und erhöhen die Aufenthaltsqualität im Außenbereich. Die überwiegend elektrisch betriebenen Rollläden mit automatischer Sonnenstandsregelung ergänzen den Wohnkomfort und sorgen für ein angenehmes Raumklima.

**Technisch ist ein weiterer wichtiger Punkt positiv hervorzuheben: Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2026 als Gasbrennwertanlage erneuert. Zusammen mit dem ordentlichen Energiekennwert ergibt sich für ein Bestandsgebäude dieser Baualtersklasse eine gut vermittelbare energetische Ausgangslage.**

**Diese Wohnung spricht Käufer an, die eine großzügige Eigentumswohnung in gefragter Lage suchen und dabei nicht nur auf Quadratmeter, sondern auf ein stimmiges Gesamtpaket achten: Lage unmittelbar am Schlosspark, Dachterrasse, zwei Bäder, zwei Stellplätze in der Tiefgarage, Kellerraum, gepflegter Zustand und eine hohe Nutzungsbreite. Genau diese Kombination macht die Immobilie besonders interessant für Menschen, die in Bad Kreuznach großzügig, stadtnah und zugleich angenehm privat wohnen möchten.**

**Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach**

## **Ausstattung und Details**

### **Objektart**

**Eigentumswohnung, Dachgeschosswohnung**

### **Lage im Gebäude**

**2. Etage, Dachgeschoss**

### **Gebäude**

**Gepflegtes Mehrfamilienhaus aus der Mitte der 1990er Jahre**

### **Baujahr**

**Ca. 1995/1996**

### **Wohnfläche**

**Ca. 120,30 m<sup>2</sup>**

### **Wohnungsstruktur**

**Ursprünglich zwei getrennte Wohnungen**

**Heute als großzügige Gesamtwohnung zusammengeführt**

**Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Familie, Gäste und Homeoffice**

### **Raumangebot**

**Großzügiger Wohn und Essbereich**

**Mehrere flexibel nutzbare Zimmer**

**Separate Küche**

**Zwei Badezimmer**

**Dachterrasse**

**Geräumiger Kellerraum**

### **Außenfläche**

**Großzügige Dachterrasse mit direktem Zugang vom Wohnbereich**

**Privater Außenbereich mit hohem Wohnwert**

**Zwei elektrische Markisen auf der Dachterrasse**

### **Bäder**

**Zwei Badezimmer**

**Bad im Eingangsbereich renoviert 2020**

**Zweites Bad renoviert Januar und Februar 2022**

**Komfortable Nutzung für mehrere Personen im Alltag**

### **Küche**

**Separate, funktionale Küche**

**Sinnvoll in das Raumkonzept eingebunden**

### **Bodenbeläge**

**Hochwertige Vinyl Bodenbeläge**

**Fliesen in den Nassbereichen**

**Fenster und Beschattung**

**Kunststofffenster**

**Rollläden überwiegend elektrisch**

**Automatische Regelung über Sonnenstandsanzeige**

**Stellplätze**

**Zwei nebeneinander liegende Stellplätze in der Tiefgarage**

**Keine Doppelparker mit Hebe oder Senktechnik**

**Bequeme und alltagstaugliche Nutzung**

**Besonders wertvoll in der innenstadtnahen Lage**

**Elektromobilität**

**Ein Stellplatz mit vorbereiteter Infrastruktur für Elektromobilität**

**Keller**

**Geräumiger Kellerraum**

**Ca. 2,50 m x 3,50 m**

**Ca. 8,75 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

**Praktischer Zusatznutzen für Lagerung, Vorräte, Sportausrüstung oder saisonale**

**Gegenstände**

**Heizung**

**Gasbrennwertanlage**

**Erneuert am 27.02.2026 laut Rückmeldung der Hausverwaltung**

**Energieausweis**

**Verbrauchsausweis**

**Gültig bis 15.04.2029**

**Endenergieverbrauch**

**79,2 kWh je m<sup>2</sup> und Jahr**

**Energieträger**

**Erdgas**

**Hausgeld Wohnung**

**588,82 € monatlich laut Wirtschaftsplan 2026**

**Hausgeld Stellplätze**

**26,00 € monatlich gesamt**

**Gesamtes Hausgeld Wohnung und Stellplätze**

**614,82 € monatlich**

**Besondere Merkmale**

**Großzügige Gesamtwohnfläche von ca. 120,30 m<sup>2</sup>**

**Sehr gefragte Wohngegend unmittelbar am Schlosspark**

**Dachterrasse als privater Außenbereich**

**Zwei elektrische Markisen auf der Dachterrasse**

**Zwei Badezimmer**

**Zwei nebeneinander liegende Stellplätze in der Tiefgarage**

**Vorbereitete Elektromobilität**

**Rollläden überwiegend elektrisch mit automatischer Sonnenstandsregelung**

**Geräumiger Kellerraum**

**Erneuerte Gasbrennwertanlage**

**Guter Energiekennwert für ein Bestandsgebäude**

**Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Familie und Homeoffice**

**Gepflegtes Wohnumfeld mit hoher Alltagstauglichkeit**

**Stadtnahes Wohnen mit angenehmer Privatsphäre**

**Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gefragten Wohngegend unmittelbar am Schlosspark. Diese Lage zählt zu den angenehmen und etablierten Wohnbereichen von Bad Kreuznach und verbindet die Nähe zur Innenstadt mit einem gewachsenen, hochwertigen Wohnumfeld. Wer hier wohnt, profitiert von kurzen Wegen, einer sehr guten Infrastruktur und zugleich von einer Wohnlage mit Charakter.

Der Schlosspark gehört zu den prägenden und beliebten Bereichen der Stadt und verleiht dem Umfeld eine besondere Wohnqualität. Die Umgebung ist gewachsen, stadtnah und angenehm wohnlich. Gerade Käufer, die nicht anonym am Stadtrand wohnen möchten, sondern Wert auf eine gute Adresse, kurze Wege und ein lebendiges Umfeld legen, finden hier eine überzeugende Kombination aus Zentralität und Wohnkomfort.

Die Bad Kreuznacher Innenstadt ist schnell erreichbar und bietet eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken, Ärzten, Banken und weiteren Dienstleistern. Auch der Wochenmarkt, kulturelle Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Dadurch eignet sich die Wohnung sowohl für Berufstätige als auch für Paare, kleine Familien und Menschen, die Wert auf eine komfortable Alltagsorganisation legen.

Ein weiterer Vorteil ist die Nähe zu Erholung und Freizeit. Bad Kreuznach bietet mit der Nahe, den Parkanlagen, dem Kurgebiet, dem Salinental, den Weinbergen und den umliegenden Höhenlagen ein außergewöhnlich vielseitiges Umfeld. Spaziergänge, sportliche Aktivitäten, Gastronomie, Kultur und Natur liegen hier angenehm nah beieinander. Diese Verbindung aus städtischem Leben und hoher Freizeitqualität macht den Standort besonders attraktiv.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt. Der Bahnhof Bad Kreuznach bietet regelmäßige Verbindungen unter anderem in Richtung Mainz, Bingen, Bad Münster am Stein Ebernburg und Idar Oberstein. Über die umliegenden Bundesstraßen sind auch das Rhein Main Gebiet, Wiesbaden, Frankfurt und der Flughafen Frankfurt gut erreichbar. Damit eignet sich die Lage auch für Käufer, die regional oder überregional angebunden bleiben möchten.

Die Kombination aus gefragter Wohngegend unmittelbar am Schlosspark, Nähe zur Innenstadt, guter Infrastruktur, vorhandenen Stellplätzen und großzügigem Wohnangebot macht diese Immobilie besonders interessant. Sie bietet nicht nur Wohnfläche, sondern ein stimmiges Gesamtpaket für Menschen, die in Bad Kreuznach großzügig, stadtnah und mit hoher Alltagstauglichkeit wohnen möchten.

**Objektnummer: 26416012 - 55545 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)**