

Bad Kreuznach

# Attraktives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 23416028



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

KAUFPREIS: 589.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 584 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23416028 - 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: 23416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 23416028                  |
| Wohnfläche    | ca. 179 m²                |
| Dachform      | Krüppelwalmdach           |
| Bezugsfrei ab | 01.08.2024                |
| Zimmer        | 5                         |
| Schlafzimmer  | 3                         |
| Badezimmer    | 3                         |
| Baujahr       | 1993                      |
| Stellplatz    | 5 x Freiplatz, 2 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 589.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 80 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 23416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            |
| Energieausweis gültig bis  | 29.11.2033     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieinformationen    | BEDARF         |
| Endenergiebedarf        | 120.77 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D              |

Objektnummer: 23416028 - 55543 Bad Kreuznach

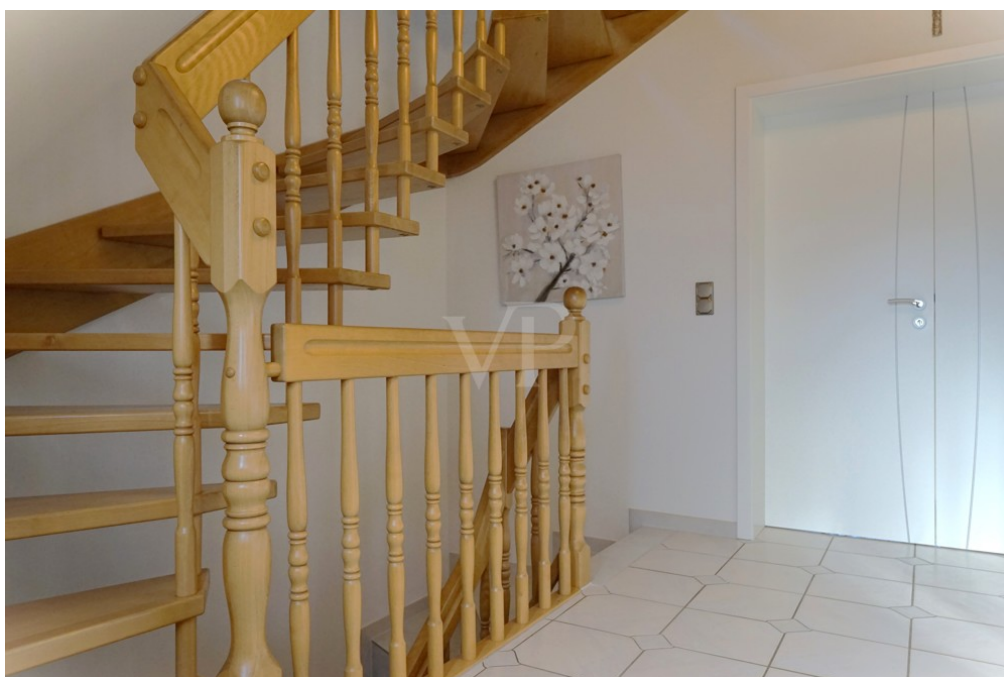
## Die Immobilie





Objektnummer: 23416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



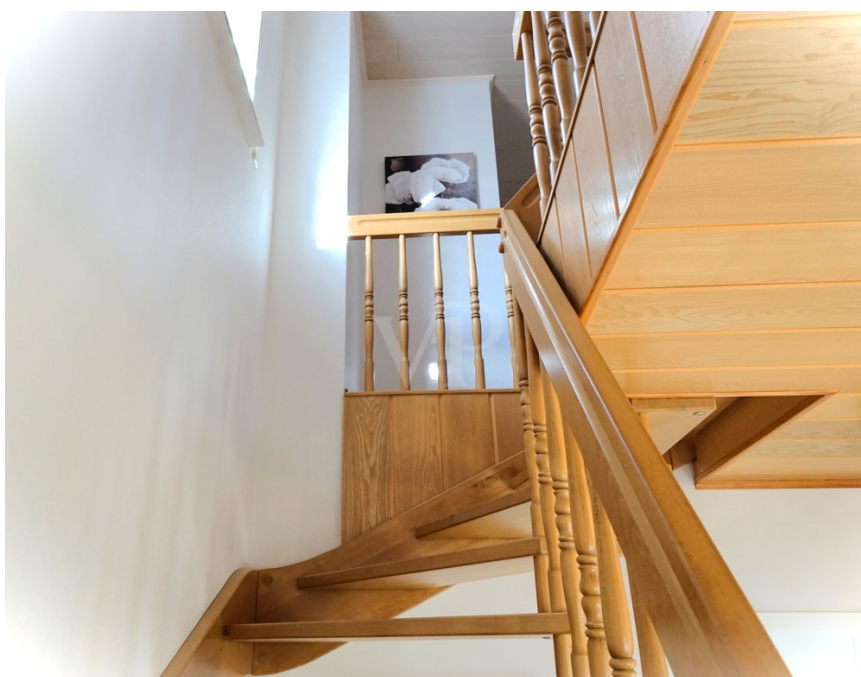
Objektnummer: 23416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie





Objektnummer: 23416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie





Objektnummer: 23416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie





Objektnummer: 23416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie





Objektnummer: 23416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23416028 - 55543 Bad Kreuznach

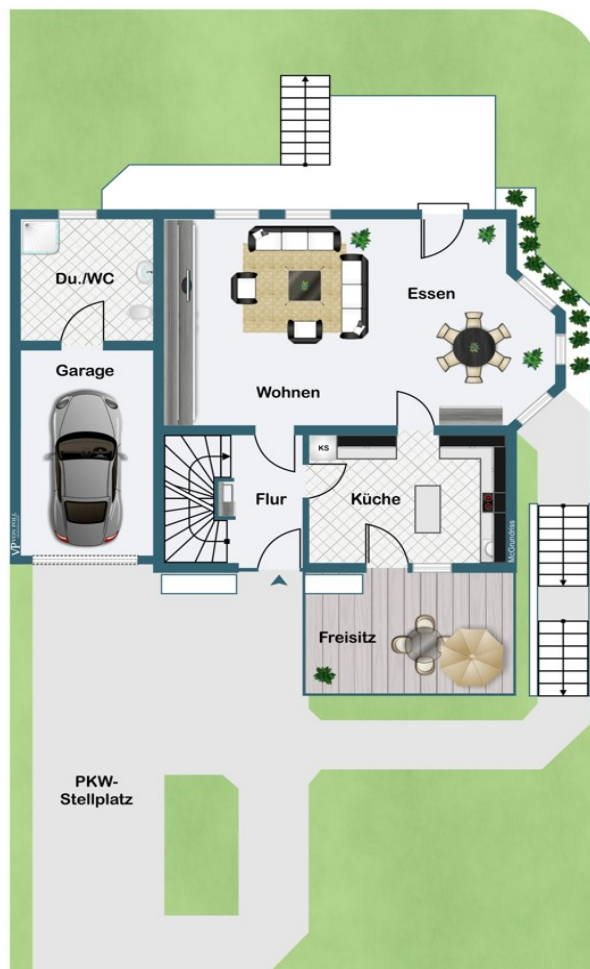
## Die Immobilie

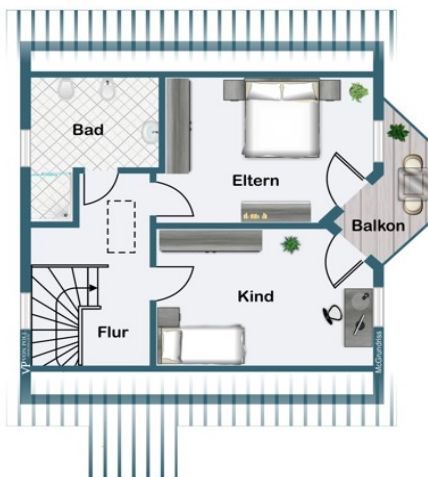


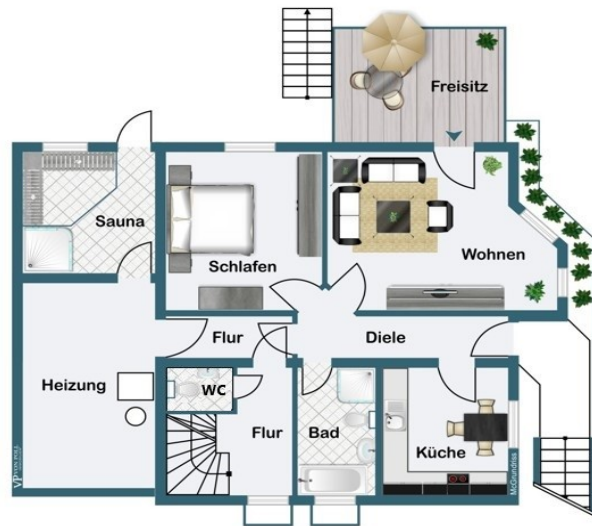


Objektnummer: 23416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Grundrisse







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: 23416028 - 55543 Bad Kreuznach**

## Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Einfamilienhaus besticht mit seiner großzügigen und lichtdurchfluteten Raumaufteilung, sowie der verkehrsberuhigten Lage in Bad Kreuznach. Mit zwei separaten Eingängen bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und kann ohne Renovierungsmaßnahmen bezogen werden. Im Erdgeschoss punktet der großzügige Wohn-/ Essbereich mit herrlichem Blick in den Garten. Die überaus moderne Küche mit Ausgang zur Terrasse lässt die Herzen der Hobbyköche höher schlagen. Im Dachgeschoss besticht das neu gestaltete Bad mit begehrter Dusche. Außerdem befinden sich dort zwei Schlafzimmer mit je einem Zugang zum Balkon. Wem der Platz nicht reicht, dem bietet das Untergeschoss ein weiteres Bad, Küche und zwei Zimmer. Zum entspannen lädt dort auch der Saunabereich mit Zugang zum Garten ein. Perfekt auch für das Wohnen mit mehreren Generationen. Der Garten ist sehr schön angelegt mit ausreichend geschützten Sitz- und Liegeflächen. Hier können Sie die Seele baumeln lassen und den Feierabend genießen. Abgerundet wird unser Angebot durch eine zusätzlich gebaute Garage mit ausreichend Stauraum und 5 Stellplätzen auf dem Grundstück. In der privaten Zufahrtsstraße können Sie Ihre Kinder beruhigt spielen lassen. Vereinbaren Sie also einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Schmuckstück.

Objektnummer: 23416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Ausstattung und Details

- massiv erbautes Haus von 1993
- ELW im Untergeschoss ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche Hauptwohnung
- moderne Küche und neu gestaltetes Bad
- größtenteils elektrische Rollläden
- Sauna im Untergeschoss
- Gasheizung von 1993
- zusätzlich errichtete Garage mit Stauraum von 2013
- Fassade wurde 2019 neu angelegt
- 2 Gartenhäuser
- unterirdische Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 6 m<sup>3</sup>
- 5 Stellplätze
- Balkon
- 3 Terrassen
- evtl. kann das Haus auch schon früher übergeben werden

Objektnummer: 23416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Alles zum Standort

Die Kurstadt Bad Kreuznach zählt mit ihren 5 Stadtteilen gut 50.000 Einwohner und hat neben dem Wahrzeichen der alten Brückenhäuser noch viele weitere Sehenswürdigkeiten zu bieten. Diverse Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen aller Art befinden sich vor Ort. Die Stadt verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und ist verkehrsgünstig an der B 41 gelegen. Die Autobahn-Anschlussstelle der A 61 erreichen Sie nach ca. 7 km. Mainz und Wiesbaden in 25/ 30 Minuten, so wie den Frankfurter Flughafen in ca. 45 Minuten. Es besteht auch eine sehr gute Bahnanbindung nach Bingen, Mainz und Kaiserslautern. Die ärztliche Versorgung geht hier über das normale Niveau hinaus. Neben zwei Krankenhäusern mit modernsten Spezialabteilungen, gibt es auch mehrere Rehakliniken. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und andere Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Objektnummer: 23416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 120.77 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 23416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tina Göthling

---

Kreuzstraße 39 Bad Kreuznach  
E-Mail: [bad.kreuznach@von-poll.com](mailto:bad.kreuznach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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