

Bad Kreuznach

# Exklusive Jugendstilvilla mit drei Wohneinheiten in Bestlage

*Objektnummer: 25416007*



**KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 294 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 484 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach**

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

Objektnummer: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25416007	Kaufpreis	849.000 EUR
Wohnfläche	ca. 294 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Pultdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	12		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	3		
Baujahr	1905	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416007 - 55545 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: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach**

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrten und historisch gewachsenen Wohnlagen von Bad Kreuznach erhebt sich diese außergewöhnliche Jugendstilvilla – ein repräsentatives Anwesen, das seit über einem Jahrhundert Charakter, Geschichte und architektonische Eleganz vereint. Errichtet im Jahr 1905 nach den Plänen des angesehenen Architekten Jakob Karst für die Weinhändlerin Philippina Wohlleben, verkörpert die Villa bis heute den unverwechselbaren Charme der Gründerzeit, verbunden mit einem beeindruckenden Maß an baulicher Authentizität und erlebbarer Wohnqualität.

Das denkmalgeschützte Gebäude steht auf einem ca. 496 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über insgesamt ca. 294 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf drei vollständig abgeschlossene Wohneinheiten verteilen. Die großzügige und klare Struktur des Hauses eröffnet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern äußerst flexible Nutzungsmodelle – vom exklusiven Familiendomizil mit separaten Bereichen für Home-Office, Praxis oder Mehrgenerationenwohnen bis hin zur renditestarken Vermietung mit drei eigenständigen Einheiten oder einer zukünftigen WEG-Aufteilung.

Wohnflächen nach Einheiten:

Erdgeschoss: ca. 93,8 m<sup>2</sup>

Obergeschoss: ca. 114,6 m<sup>2</sup> (inkl. beheiztem Wintergarten)

Dachgeschoss: ca. 85,2 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche: ca. 294 m<sup>2</sup>

Bereits beim Betreten der Villa wird ihr historischer Charakter sichtbar:

eindrucksvolle Deckenhöhen von bis zu 3,30 m, restaurierte Originalholzböden, liebevoll erhaltene Details, klassische Türrahmen und großzügige Raumfolgen schaffen eine Atmosphäre, die gleichzeitig großzügig, warm und stilvoll wirkt. Die Kombination aus historischen Elementen und kontinuierlichen Modernisierungen verleiht dem Haus einen zeitlosen, harmonischen Eindruck. Viel Tageslicht, große

Fensterflächen und geschmackvolles Materialkonzept unterstreichen diesen besonderen Charakter.

Das Obergeschoss der Villa wird durch einen beheizbaren Wintergarten ergänzt, der als lichtdurchfluteter Wohn- und Rückzugsbereich das gesamte Jahr über nutzbar ist – ein echtes Highlight und Ausdruck der architektonischen Qualität des Gebäudes.

Über die Jahrzehnte wurde das Anwesen kontinuierlich instand gehalten und sorgfältig modernisiert, ohne dabei den Charakter des Hauses zu verfälschen. So präsentiert sich die Villa heute in einem außergewöhnlich guten Gesamtzustand, der sowohl wohnlich als auch wirtschaftlich überzeugt.

Mit einem Kaufpreis von 895.000 € bietet das Objekt – besonders durch den Denkmalschutzstatus und die drei abgeschlossenen Einheiten – eine ausgesprochen attraktive Grundlage für Kapitalanleger, die von steuerlichen Vorteilen profitieren möchten, oder für Käufer, die eine große, repräsentative Jugendstilvilla mit Flexibilität und Zukunftspotenzial suchen. Die Vermietbarkeit der drei Einheiten ist aufgrund der Lage und der Objektqualität hervorragend; ebenso ist eine spätere WEG-Teilung problemlos möglich, da die Wohnungen bereits jetzt baulich voneinander abgetrennt sind.

Die Verbindung aus historischer Architektur, moderner Wohnqualität, starker Energie- und Baustruktur, flexiblem Nutzungskonzept und wertstabiler Lage macht diese Villa zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Bad Kreuznacher Immobilienmarkt – sowohl für anspruchsvolle Eigennutzer als auch für Investoren mit langfristigem Fokus.

**Objektnummer: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach**

## Ausstattung und Details

### Gebäude & Architektur:

Denkmalgeschützte Jugendstilvilla, Baujahr 1905

Planung durch Architekt Jakob Karst

Drei vollständig abgeschlossene Wohneinheiten (EG/OG/DG)

Gesamtwohnfläche ca. 294 m<sup>2</sup>

Hohe historische Raumdecken (2,50 m–3,30 m)

Originalböden: Pitchpine-Dielen, Echtholzparkett, restaurierte Holzböden

Klassische Türen, massive Bauweise, historische Fassadendetails

### Wohnungen – Aufteilung

EG: ca. 93,8 m<sup>2</sup>

OG: ca. 114,6 m<sup>2</sup> (inkl. beheizbarem Wintergarten)

DG: ca. 85,2 m<sup>2</sup>

### Heizung & Technik:

Gas-Zentralheizung, Leistung 45 kW (erneuert 2009)

Jahresverbrauch ca. 45.000 kWh

Elektrik erneuert 2010 (komplette Modernisierung)

Fenster: zweifach verglaste Holzfenster (80er Jahre)

Fachgerecht instand gehaltene Dachflächen inkl. Dämmmaßnahmen

### Sanitär & Küchen:

Bäder modernisiert 2015–2022

Hochwertige Einbauküche (2008) mit:

Granit-Arbeitsplatte

Markengeräten

Gesamtinvestition ca. 26.000 €

### Wintergarten

Beheizbarer Wintergarten im Obergeschoss

Ganzjährig nutzbarer Wohn- / Ess- / Arbeitsbereich

Hoher Beliebtheitsfaktor bei Mietern und Eigennutzern

Gewölbekeller

Historischer Gewölbekeller

Teilsaniert 2025, u. a.:

Abschnittsweise Sanierputz

Teilbereiche mit Dichtschlämme

Feuchtereduzierende Maßnahmen

Optimierte Nutzbarkeit der sanierten Bereiche

Außenanlagen & Parken:

Neu angelegter Gartenbereich

Bepflanzung mit Bambus + Rhizomsperre

Pflegeleicht und klar strukturiert

Garage

Zusätzlicher Stellplatz im Hof

Für Kapitalanleger – besondere Vorteile:

Drei autarke Einheiten → flexible Vermietbarkeit

Potenzielle Durchschnittsmiete ca. 13 €/m<sup>2</sup>

Mietpotenzial gesamt ca. 3.800 €/Monat / 45.600 € p.a.

Denkmal-AfA möglich (steuerlich attraktiv)

Sehr geringe Fluktuation im Quartier

Vorbereitung für spätere WEG-Teilung hervorragend möglich

**Objektnummer: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach**

## Alles zum Standort

Die Villa befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Bad Kreuznach, geprägt von historischen Villen, gepflegten Stadthäusern und einem ruhigen, hochwertigen Umfeld. Die Lage kombiniert urbanen Komfort, kurze Wege und ein stilvolles, gewachsenes Wohnquartier – ideal für Eigennutzer und sehr attraktiv für Kapitalanleger durch die stabile Nachfrage.

### Mikrolage & Umfeld

Das Quartier zeichnet sich durch:

ruhige Anwohnerstraßen

ein repräsentatives Villenumfeld

geringe Fluktuation

hohes Wohn- und Sicherheitsniveau

aus – Merkmale, die langfristige Wertstabilität garantieren.

### Bildung & Schulen

Mehrere Bildungseinrichtungen liegen in direkter Nähe:

Hofgartenschule (gegenüberliegend, Unterrichtsräume)

Gymnasium an der Stadtmauer

Lina-Hilger-Gymnasium

mehrere Grundschulen und Kitas

Eine große Stärke der Lage – besonders für Familien und die Vermietbarkeit.

### Innenstadt & Stadtkultur

Die Innenstadt ist fußläufig erreichbar und bietet:

Fußgängerzone

Einkaufsmöglichkeiten

Cafés, Restaurants, Wochenmärkte

kulturelle Einrichtungen

Die bekannten Brückenhäuser über der Nahe prägen das historische Stadtbild und verleihen der Umgebung besonderen Charme.

## Freizeit & Erholung

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

Kurpark

Salinental mit Gradierwerken

Thermen & Rehasentren

Nahe-Uferwege zum Joggen & Radfahren

Sport- und Freizeiteinrichtungen

Diese Vielfalt schafft ein Umfeld mit hohem Freizeitwert.

## Gesundheit & medizinische Versorgung

Bad Kreuznach ist ein medizinisches Zentrum der Region mit:

zwei Krankenhäusern

mehreren Rehakliniken

zahlreichen Fachärzten

Ein wichtiger Standortfaktor für langfristige Wohnraumnachfrage.

## Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

B41 durchs Stadtgebiet

A61 ca. 7 Minuten

Mainz / Wiesbaden ca. 25–30 Minuten

Flughafen Frankfurt ca. 45 Minuten

Bahnhof Bad Kreuznach mit Verbindungen nach Mainz, Bingen, Kaiserslautern

Ideal für Pendler und überregionale Erreichbarkeit.

## Standort- & Investmentperspektive

Die Lage profitiert von einer starken Wirtschaftsstruktur (Medizintechnik, Gesundheitswesen, Maschinenbau, Dienstleistungen) und einer konstanten Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum. Die Kombination aus Lagequalität, Infrastruktur, Stabilität und historischer Bebauung macht diesen Standort besonders wertbeständig – ein klarer Vorteil für Kapitalanleger.

**Objektnummer: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach**

## Sonstige Angaben

**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 vorbehaltenlich 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: 25416007 - 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)