

Bad Kreuznach

# Großzügiges Familienanwesen mit parkähnlichem Garten & Wintergarten in sehr guter Wohnlage

Objektnummer: 25416028



**KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 672 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25416028 - 55543 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: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25416028	Kaufpreis	795.000 EUR
Wohnfläche	ca. 215 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2015
Badezimmer	3	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Baujahr	1938	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Garage	Nutzfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>96.50 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>15.10.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1938</b>

Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416028 - 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: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach**

## Ein erster Eindruck

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger, sehr guter Wohnlage von Bad Kreuznach präsentiert sich als außergewöhnliches Zuhause mit Charakter, Großzügigkeit und einer beeindruckenden Ausstattungstiefe. Das ursprüngliche Baujahr 1938 ist heute kaum noch erkennbar – die Immobilie wurde über viele Jahre hinweg kontinuierlich modernisiert, erweitert und technisch wie optisch auf einem sehr hohen Niveau gehalten. Entstanden ist ein harmonisches Wohnensemble, das klassische Architektur mit zeitgemäßem Komfort und hoher Lebensqualität verbindet.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die Großzügigkeit des Grundrisses spürbar. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss überzeugt durch helle Natursteinböden, großzügige Fensterflächen und fließende Übergänge zwischen den einzelnen Wohnzonen. Ein hochwertiger Holz-/Kachelofen sorgt für eine behagliche Atmosphäre und unterstützt die Beheizung mehrerer Geschosse – insbesondere in der Übergangszeit ein geschätzter Komfortfaktor. Der angrenzende Wintergarten erweitert den Wohnraum auf elegante Weise: lichtdurchflutet, beheizbar und nahezu ganzjährig nutzbar, mit Blick in den gepflegten Garten sowie direktem Zugang zur großzügigen Terrasse. Im Obergeschoss befindet sich das Hauptschlafzimmer mit direktem Übergang in ein geräumiges Ankleidezimmer mit maßgefertigten Einbauschränken. Das große Tageslichtbad wurde im Jahr 2021 modernisiert und verfügt über eine Duschkabine, eine Badewanne, ein WC sowie ein zusätzliches „Petite-Toilette“-Element. Ergänzend steht auf dieser Ebene ein kleiner Haushaltsraum zur Verfügung.

Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss bildet eine eigenständig nutzbare Wohnebene. Ein großzügiges Studio mit sichtbarer Holzkonstruktion eignet sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Rückzugsbereich. Zusätzlich stehen auf dieser Ebene ein separates Schlafzimmer sowie ein Duschbad zur Verfügung.

Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal dieser Immobilie ist der private Wellnessbereich im Untergeschoss. Das innenliegende, beheizte Schwimmbad mit Poolroboter und Gegenstromanlage ermöglicht sowohl sportliche Nutzung als auch entspannte Erholung – unabhängig von Wetter und Jahreszeit. Moderne Entfeuchtungs- und Wasseraufbereitungstechnik gewährleisten einen zuverlässigen, gepflegten Betrieb. Ergänzt wird dieser Bereich durch weitere funktionale Nutz-, Technik- und Vorratsräume.

Auch der Außenbereich überzeugt durch Ruhe und Privatsphäre. Der liebevoll angelegte Garten mit Pflanzbereichen, Teichelementen und großzügiger Terrasse schafft eine hohe Aufenthaltsqualität. Zwei zum Haus gehörende Garagen – beide mit elektrischen Rolltoren, eine davon mit direktem Zugang ins Haus – unterstreichen den komfortablen Charakter des Anwesens.

Technisch befindet sich die Immobilie in einem sehr soliden und zeitgemäßen Zustand. Die Gaszentralheizung wird durch eine Solarthermieanlage zur Warmwasserunterstützung

ergänzt, das Dach wurde inklusive Dämmung erneuert, zahlreiche Fenster- und Türelemente modernisiert sowie elektrische Anlagen, Rollläden und Haustechnik fortlaufend instand gehalten.

Die Wohnfläche der Immobilie beträgt ca. 215 m<sup>2</sup> gemäß Wohnflächenverordnung. Der beheizte Wintergarten wurde anteilig berücksichtigt. Darüber hinaus stehen umfangreiche Neben- und Nutzflächen zur Verfügung, insbesondere im Untergeschoss mit dem privaten Wellnessbereich sowie durch Garagen und Funktionsräume. Insgesamt handelt es sich um eine außergewöhnlich gepflegte und vielseitig nutzbare Immobilie mit hoher Wohnqualität und langfristiger Wertstabilität in sehr gefragter Wohnlage von Bad Kreuznach.

**Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach**

## **Ausstattung und Details**

### **Raumaufteilung / Nutzung**

#### **Erdgeschoss**

**Großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit angenehmer Wohnatmosphäre und direktem Bezug zum Außenbereich.**

**Hochwertiger Holz-/Kachelofen zur Unterstützung der Beheizung, mit Wärmeverteilung über mehrere Geschosse.**

**Beheizbarer Wintergarten mit Zugang zur Terrasse und in den Garten; ganzjährig nutzbar und als wertvolle Wohnraumerweiterung konzipiert (anteilig zur Wohnfläche berücksichtigt).**

**Gäste-WC.**

**Fußbodenheizung im Wohn- und Essbereich sowie im Wintergarten.**

#### **Obergeschoss**

**Schlafzimmer mit direktem Übergang zur geräumigen Ankleide mit maßgefertigten Einbauschränken**

**(funktional angebundener Nebenraum, kein separates Zimmer im Sinne der Zimmerzählung).**

**Großes Tageslichtbad mit:**

**Duschkabine**

**Badewanne**

**WC**

**zusätzlichem „Petite-Toilette“-System**

**Fußbodenheizung im Bad des Obergeschosses.**

**Hinweis: Im Obergeschoss wurde die Glasabtrennung im Bad erneuert.**

**Kleiner Haushalts-/Bügelraum (ca. 1,5 × 2,0 m), funktional genutzt, kein Wohnraum.**

#### **Dachgeschoss**

**Großzügiges Dachstudio mit sichtbarer Holzkonstruktion und besonderem Raumgefühl.**

**Separates Schlafzimmer.**

**Duschbad, erneuert im Jahr 2021.**

**Vollwertige, eigenständig nutzbare Wohnebene mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Arbeiten, Gäste, Rückzugsbereich).**

**Wellness- und Nebenflächen (Untergeschoss)**

**Innenliegendes, beheiztes Schwimmbad mit:**

**Becken ca. 3,4 m × 5,4 m**

**Gegenstromanlage**

**moderner Entfeuchtungsanlage und Poolroboter**

**Sauna für ca. 3–4 Personen.**

**Dusch- und Umkleidebereiche.**

Technikräume (Schwimmbad, Entfeuchtung, Heizung).  
Vorrats- und Kellerflächen sowie Erschließungsbereiche.

**Hinweis:**

Die Wellness- und Technikflächen sind keine Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung, stellen jedoch eine hochwertige, ganzjährig nutzbare Sonderausstattung mit erheblichem Mehrwert dar und wurden bei der Gesamtbetrachtung der Immobilie qualitativ berücksichtigt.

**Außenbereich**

Großzügige Terrasse.

Sehr gepflegter Garten mit Teich- und Pflanzbereichen.

Garten mit Berieselungsanlage und Gartengerätehäuschen.

Elektrische Markisen.

Ruhige, private Aufenthaltsqualität mit hoher Wohn- und Freizeitattraktivität.

**Garagen / Stellplätze**

Zwei zum Haus gehörende Garagen, beide mit elektrischen Rolltoren.

Eine Garage mit direktem Zugang ins Haus.

Zusätzliche Stellmöglichkeiten vor den Garagen.

**Technische Ausstattung**

Gaszentralheizung.

Solarthermieanlage zur Warmwasserunterstützung.

Holz-/Kachelofen zur Zusatzbeheizung mehrerer Ebenen.

Fußbodenheizung im Erdgeschoss, im Wintergarten sowie im Bad des Obergeschosses.

Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Elektrische Rollläden in allen Bereichen, ausgenommen Bad OG.

Enthärtungsanlage.

Moderne Pooltechnik und Wasseraufbereitung.

**Hinweis:**

Übernahme bzw. Verbleib einzelner Ausstattungsgegenstände (z. B. Poolroboter, Mobiliar oder Gartengeräte) können nach Absprache mit den Kaufinteressenten erfolgen.

**Modernisierungen / Erneuerungen (Auszug)**

Holz-/Kachelofen: 2004

Heizungsanlage inkl. Solarthermie: 2006

Fenster- und Türelemente: 2012–2014

Markisen / Rollläden: 2012–2013

Enthärtungsanlage: 2014

Dachsanierung inkl. Dämmung: 2015

Entfeuchtungsanlage Schwimmbad: 2018

Duschbad Dachgeschoss erneuert: 2021

Terrassen- und Außenanlagen: 2022

Pooltechnik (u. a. Gegenstromanlage / Rückspülung): 2025

**Eckdaten**

4 Zimmer

2 Schlafzimmer + Dachstudio

2 Bäder

Ca. 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive anteilig anrechenbarem, beheiztem Wintergarten

Zusätzliche umfangreiche Neben- und Wellnessflächen

Zwei Garagen, Nutzfläche gesamt ca. 170 m<sup>2</sup>

**Gepflegter, gehobener Gesamtzustand**

**Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einer der etablierten und begehrten Wohnlagen von Bad Kreuznach. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, ruhigen Anliegerstraßen und einer gewachsenen Nachbarschaft mit hoher Wohnqualität. Die Lage vereint auf besondere Weise ein ruhiges, privates Wohnumfeld mit kurzen Wegen in die Innenstadt sowie einer hervorragenden infrastrukturellen Anbindung.

Bad Kreuznach zählt zu den attraktivsten Wohn- und Kurstädten in Rheinland-Pfalz. Die Stadt bietet eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben, medizinischer Spitzenversorgung, kultureller Vielfalt und naturnaher Erholung. Der historische Stadtkern, das weitläufige Salinental, der Kurpark sowie die bekannten Brückenhäuser verleihen der Stadt ihren besonderen Charakter und tragen wesentlich zur hohen Lebensqualität bei. Die Nahversorgung ist ausgezeichnet. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Fachgeschäfte sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Innenstadt bietet darüber hinaus eine Vielzahl an Cafés, Restaurants und Einzelhandelsgeschäften. Ärzte verschiedenster Fachrichtungen, medizinische Versorgungszentren sowie das Diakonie-Krankenhaus sorgen für eine umfassende und zuverlässige Gesundheitsversorgung.

Für Familien bietet Bad Kreuznach ein breites Bildungsangebot. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im Stadtgebiet und sind gut erreichbar. Ergänzt wird dies durch Sportvereine, Musikschulen, kulturelle Einrichtungen sowie ein vielfältiges Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl regional als auch überregional sehr gut. Der Bahnhof Bad Kreuznach bietet regelmäßige Verbindungen Richtung Mainz, Wiesbaden und Frankfurt. Über die Bundesstraße B41 besteht eine schnelle Anbindung an die Autobahnen A60 und A61. Der Rhein-Main-Flughafen Frankfurt ist in ca. 45–50 Minuten erreichbar und macht die Lage auch für Berufspendler äußerst attraktiv.

Ein besonderer Mehrwert dieser Lage liegt im außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert. Das nahegelegene Salinental lädt zu Spaziergängen, Jogging- und Radtouren ein. Zahlreiche Wander- und Radwege führen durch die umliegenden Weinberge und das landschaftlich reizvolle Naheland. Golfliebhaber profitieren von mehreren renommierten Golfplätzen in der Region, darunter der Golfclub Nahetal, der Golfclub Rheinhessen sowie weitere Anlagen in kurzer Fahrdistanz – ein echtes Highlight für sportlich ambitionierte Bewohner.

Darüber hinaus ist die Region rund um Bad Kreuznach für ihre ausgezeichneten Weingüter bekannt. Entlang der Nahe und im angrenzenden Rheinhessen befinden sich zahlreiche renommierte Winzer, Straußwirtschaften und Gutsschänken, die das Lebensgefühl dieser Region maßgeblich prägen. Wein, Kulinarik und Natur gehen hier eine besonders harmonische Verbindung ein.

**Die Lage bietet somit eine seltene Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und hochwertiger Infrastruktur. Sie eignet sich ideal für Familien, Paare, Best-Ager sowie für Käufer, die Wohnen, Freizeit und Genuss auf hohem Niveau miteinander verbinden möchten. In Verbindung mit der außergewöhnlichen Ausstattung der Immobilie – insbesondere dem privaten Wellnessbereich – ergibt sich ein Wohnkonzept, das in Bad Kreuznach nur selten verfügbar ist.**

**Objektnummer: 25416028 - 55543 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 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: 25416028 - 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)**