

Bad Kreuznach

# Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garage in Bad Kreuznach

Objektnummer: 26416005



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

**KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26416005 - 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: 26416005 - 55543 Bad Kreuznach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26416005	Kaufpreis	289.000 EUR
Wohnfläche	ca. 97 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse
Baujahr	1998		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26416005 - 55543 Bad Kreuznach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	142.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.09.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26416005 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



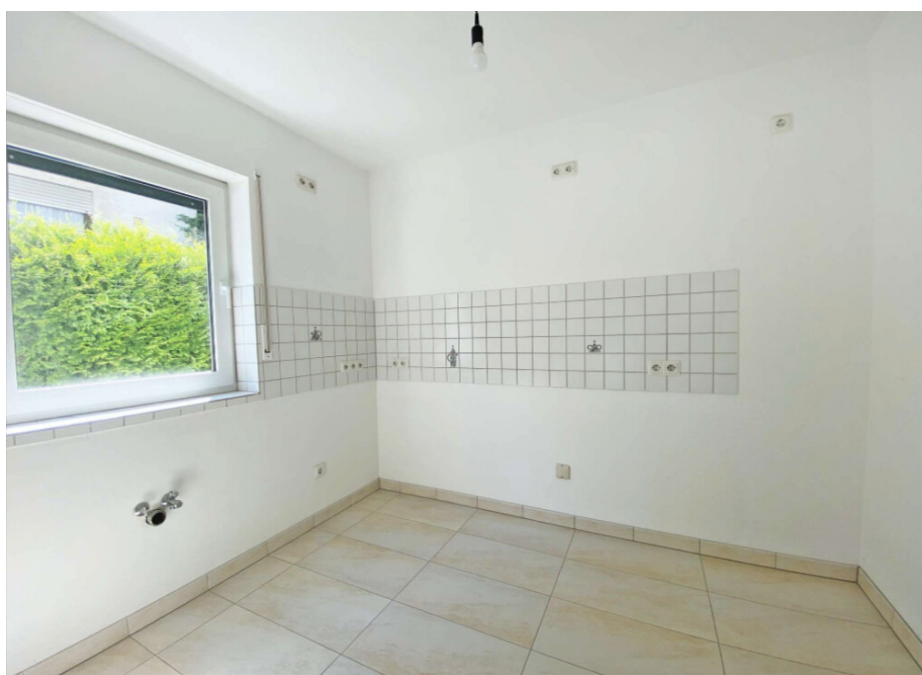
Objektnummer: 26416005 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416005 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416005 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



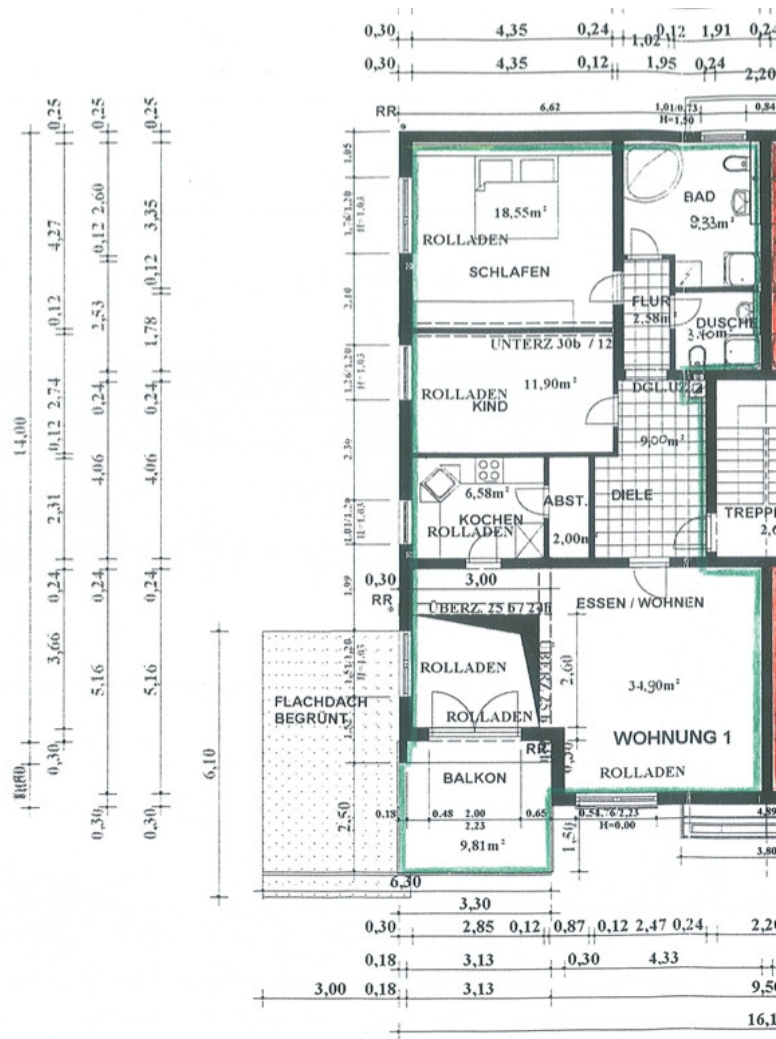
Objektnummer: 26416005 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26416005 - 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: 26416005 - 55543 Bad Kreuznach**

## **Ein erster Eindruck**

Diese vermietete Eigentumswohnung in ruhiger und gefragter Wohnlage von Bad Kreuznach stellt eine attraktive Kapitalanlage mit weiterem Entwicklungspotenzial dar. Die Kombination aus solider Bauweise, überschaubarer Eigentümerstruktur und nachhaltiger Vermietbarkeit bietet eine stabile Grundlage für langfristig orientierte Investoren.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich vier Einheiten aus dem Baujahr 1998 und verfügt über eine Wohnfläche von rund 100 m<sup>2</sup>. Sie liegt im Erdgeschoss auf der rechten Seite und ist über das Treppenhaus erreichbar. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück der Einheit. Ergänzt wird die Wohnung durch weitere gut geschnittene Räume mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 750 €, entsprechend 9.000 € jährlich. Die derzeitige Miete liegt unter dem Niveau vergleichbarer Neuvermietungen, wodurch sich im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten ein attraktives Mietsteigerungspotenzial ergibt.

Die Ausstattung umfasst gepflegte Bodenbeläge aus Vinyl, Teppich und Fliesen. Die Beheizung erfolgt über eine modernisierte Gaszentralheizung in Verbindung mit einer Fußbodenheizung. Zur Wohnung gehören zudem eine Garage sowie ein separater Kellerraum.

Insgesamt handelt es sich um eine solide Bestandsimmobilie mit klarer Struktur, stabiler Vermietung und zusätzlichem Entwicklungspotenzial – eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger.

**Objektnummer: 26416005 - 55543 Bad Kreuznach**

## **Ausstattung und Details**

### **Objektdaten**

- Eigentumswohnung im Obergeschoss (rechte Einheit)
- Baujahr: 1998
- Wohnfläche: 97 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer mit funktionaler Aufteilung
- Ruhiges Mehrfamilienhaus mit nur 4 Parteien
- Überschaubare Eigentümerstruktur

### **Wohnung**

- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Direkter Zugang zur Terrasse
- Gut geschnittene Räume mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Gepflegte Bodenbeläge (Vinyl, Teppich, Fliesen Küche 2020 erneuert)
- Helle Wohnräume mit angenehmer Wohnatmosphäre

### **Technik & Zustand**

- Modernisierte Gaszentralheizung 2025
- Fußbodenheizung
- Gepflegter Gesamtzustand
- Solide Bauweise

### **Außenbereich & Nebenflächen**

- Terrasse mit Zugang vom Wohnbereich
- Garage im Objekt enthalten
- Separater Kellerraum

### **Vermietung & Entwicklungspotenzial**

- Aktuelle Kaltmiete: 750 € monatlich
- Miete unter marktüblichem Niveau
- Anpassung im Rahmen gesetzlicher Möglichkeiten möglich
- Attraktives Mietsteigerungspotenzial
- Nachhaltige Vermietbarkeit aufgrund Lage und Wohnungsgröße

### **Hausgeld**

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 600 € gemäß aktuellem Wirtschaftsplan.

Die Kosten umfassen neben den allgemeinen Bewirtschaftungskosten auch verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkosten sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

Auf Grundlage der letzten vorliegenden Jahresabrechnung (Abrechnungszeitraum 2024/2025) sowie des aktuellen Wirtschaftsplans stellt sich die Kostenstruktur wie folgt dar:

- ca. 78 % umlagefähige Kosten
- ca. 14 % nicht umlagefähige Kosten

- ca. 8 % Instandhaltungsrücklage

Die Höhe der verbrauchsabhängigen Kosten wird durch das individuelle Nutzungsverhalten beeinflusst. Ein Großteil der Kosten ist im Falle einer Vermietung umlagefähig.

Durch die im Jahr 2025 modernisierte Heizungsanlage besteht grundsätzlich Potenzial für eine effizientere Energieversorgung.

Eine Jahresabrechnung für den aktuellen Wirtschaftszeitraum liegt noch nicht vor. Die tatsächlichen Kosten können daher je nach Verbrauch und zukünftiger Entwicklung variieren.

**Objektnummer: 26416005 - 55543 Bad Kreuznach**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragten und gewachsenen Wohnlagen von Bad Kreuznach, geprägt von einer ruhigen, aufgelockerten Bebauung und einem angenehmen, überwiegend eigentümergeprägten Umfeld. Diese Lage zählt zu den bevorzugten Wohnadressen der Stadt und wird insbesondere von langfristigen Mietern sowie Eigennutzern sehr geschätzt. Der nahegelegene Kuhberg bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und unterstreicht die hohe Wohnqualität des Standorts. Gleichzeitig sind die Innenstadt von Bad Kreuznach sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich im direkten Umfeld, ebenso eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Verkehrsanbindung in Richtung Mainz, Bingen und das Rhein-Main-Gebiet ist über die umliegenden Bundesstraßen ebenfalls komfortabel gewährleistet. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht diesen Standort nachhaltig attraktiv und sorgt für eine stabile Nachfrage am Wohnungsmarkt.

**Objektnummer: 26416005 - 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: 26416005 - 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)**