

Bad Kreuznach

Exclusive Art Nouveau villa – listed building with three residential units in Bad Kreuznach's prime location

Property ID: 25416007



PURCHASE PRICE: 849.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 294 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 484 m²

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

At a glance

Property ID	25416007	Purchase Price	849.000 EUR
Living Space	ca. 294 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Pitched roof		
Rooms	12		
Bedrooms	3		
Bathrooms	3	Modernisation / Refurbishment	2024
Year of construction	1905	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property



Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property



Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property



Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property



Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property



Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property



Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property



Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property



Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property



Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property



Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property



Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property



Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property



Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property



Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property



Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

A first impression

In one of Bad Kreuznach's most sought-after and historically established residential areas stands this exceptional Art Nouveau villa – a prestigious property that has combined character, history, and architectural elegance for over a century. Built in 1905 according to the plans of the renowned architect Jakob Karst for the wine merchant Philippina Wohlleben, the villa still embodies the unmistakable charm of the Wilhelminian era, combined with an impressive degree of architectural authenticity and tangible living quality. The listed building sits on a plot of approximately 496 m² and offers a total living area of approximately 294 m², distributed across three completely self-contained apartments. The spacious and well-defined layout of the house offers both owner-occupiers and investors extremely flexible usage options – from an exclusive family residence with separate areas for a home office, practice, or multi-generational living, to high-yield rental income with three independent units or future conversion into condominiums. Living areas per unit: Ground floor: approx. 93.8 m² First floor: approx. 114.6 m² (incl. heated conservatory) Attic: approx. 85.2 m² Total living area: approx. 294 m²

The villa's historical character is immediately apparent upon entering: impressive ceiling heights of up to 3.30 m, restored original wooden floors, lovingly preserved details, classic door frames, and generously proportioned rooms create an atmosphere that is simultaneously spacious, warm, and stylish. The combination of historical elements and continuous modernizations lends the house a timeless, harmonious feel. Abundant natural light, large windows, and a tasteful material palette underscore this special character. The villa's first floor is complemented by a heated conservatory, which serves as a light-filled living and retreat area usable throughout the year – a true highlight and an expression of the building's architectural quality. Over the decades, the property has been continuously maintained and carefully modernized without compromising its original character. Today, the villa presents itself in exceptionally good overall condition, offering both

residential and economic advantages. With a purchase price of €895,000, the property—particularly due to its listed building status and three self-contained units—offers a highly attractive opportunity for investors seeking tax benefits or for buyers looking for a large, prestigious Art Nouveau villa with flexibility and future potential. The three units offer excellent rental potential thanks to their location and the property's quality; a future division into condominiums is also easily achievable, as the apartments are already structurally separated. The combination of historic architecture, modern living standards, robust energy efficiency and construction, a flexible usage concept, and a stable location makes this villa a rare opportunity on the Bad Kreuznach real estate market—for discerning owner-occupiers as well as investors with a long-term perspective.

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Details of amenities

Gebäude & Architektur:

Denkmalgeschützte Jugendstilvilla, Baujahr 1905

Planung durch Architekt Jakob Karst

Drei vollständig abgeschlossene Wohneinheiten (EG/OG/DG)

Gesamtwohnfläche ca. 294 m²

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 m²

OG: ca. 114,6 m² (inkl. beheizbarem Wintergarten)

DG: ca. 85,2 m²

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 €/m²

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

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

All about the location

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.

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Other information

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.

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com