

Bad Kreuznach

# SECRET SALE – MODERN ARCHITECT- DESIGNED HOUSE ON PARKING SITE

Property ID: 25416026\_2

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PURCHASE PRICE: 1.590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.980 m<sup>2</sup>

Property ID: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

## At a glance

Property ID	25416026_2	Purchase Price	1.590.000 EUR
Living Space	ca. 250 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8		
Bedrooms	4		
Bathrooms	3		
Year of construction	2007	Modernisation / Refurbishment	2023
		Condition of property	Completely renovated
		Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

## Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	23.11.2035	Final Energy Demand	26.80 kWh/m²a
		Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



*Secret Sale*

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

Property ID: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

## A first impression

SECRET SALE – MODERN ARCHITECT-DESIGNED HOUSE ON PARK-GROUND LAND. Exclusivity. Design. Tranquility. Precision. This exceptional architect-designed house combines modern design, technical perfection, and a warm, inviting atmosphere at the highest level. Approximately 250 m<sup>2</sup> of living space with eight clearly structured rooms creates a living environment that harmoniously blends architectural elegance with maximum comfort. The property was built in 2007 and underwent a comprehensive energy-efficiency and design renovation in 2021, overseen by an architectural firm and the renowned carpentry workshop K&M – a high-quality redefinition of the entire house. Well over €500,000 was invested in technology, carpentry, plumbing, electrical work, a heat pump, photovoltaics, and a TV system; the investments in building services alone are well into six figures. (Secret Sale – detailed brochure available upon request) DISCREET MARKETING. The exact location will only be disclosed in a personal meeting.

Property ID: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

## Details of amenities

### Gebäude & Technik

- Energetische & gestalterische Kernsanierung 2021 – technisch neuwertig
- KNX-Smart-Home (Control4) – Licht, Klima, Sicherheit & Audio weltweit steuerbar
- Weishaupt-Wärmepumpe 2023 mit Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage 14 kWp + Batteriespeicher
- Vollklimatisiertes Obergeschoss
- Elektrische Rollläden, Insektenschutz, Glasfaser
- Designer-TV-Lift-System Gruber (ca. 20.000 €)

Miele-Designküche (2022) – Premiumausstattung, ca. 65.000 €

- 1 Geschirrspüler
  - Backofen
  - Dampfgarer
  - Wärmeschublade
  - Sous-Vide
  - Vakuumiergerät
  - Teppan-Yaki
  - Weinkühler
  - Kaffeefullautomat mit Festwasseranschluss
  - Quooker (kochend / gefiltert / sprudelnd)
  - Kühlschrank
  - 1 separater Gefrierschrank
- (Alle Geräte – außer Kaffeemaschine – mit Garantieverlängerung bis 2031)

### Materialien & Innenausbau

- Senso-Designboden, Spanndecken, flächenbündige Türen
  - Maßgefertigte Schreinerarbeiten in allen Wohnbereichen
- (Investitionsvolumen ca. 350.000 €)
- Designerbäder mit gegossenen Elementen

### Außenbereich

- Doppelcarport mit zwei Wallboxen
- Integriertes, vollverkabeltes Rasenmärobotersystem
- Gartenhaus mit Starkstrom – vorbereitet für Sauna / Atelier / Werkstatt
- Überdachte Terrassen, hochwertiges Außenlichtkonzept
- Parkähnliches Grundstück mit ca. 2.000 m²

### Service & Komfort

- Haushaltshilfe und Gärtner optional übernehmbar
- Seniorengerechte Zugänge: schwellenarm, breite Türen

#### Architektur & Raumkonzept

- Offener, lichtdurchfluteter Wohn- & Essbereich
- Freistehender Kamin, hochwertige Designerleuchten
- Galeriegeschoss mit Panoramaverglasung
- Master-Suite mit Ankleide & Designerbad
- Zwei weitere Zimmer im OG
- Separater Gäste-/Pflegebereich mit eigenem Bad im EG



Property ID: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 26.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Property ID: 25416026\_2 - 55543 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](mailto:bad.kreuznach@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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