

Bad Kreuznach

Exclusiva villa Art Nouveau: edificio protegido con tres unidades residenciales en la ubicación privilegiada de Bad Kreuznach

Número de propiedad: 25416007



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 895.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 294 m² • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 484 m²

Número de propiedad: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

De un vistazo

Número de propiedad	25416007
Superficie habitable	ca. 294 m²
Tipo de techo	Techo inclinado
Habitaciones	12
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1905
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	895.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

La propiedad



Número de propiedad: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

La propiedad



Número de propiedad: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

La propiedad



Número de propiedad: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

La propiedad



Número de propiedad: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

La propiedad



Número de propiedad: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

La propiedad



Número de propiedad: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

La propiedad



Número de propiedad: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

La propiedad



Número de propiedad: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

La propiedad



Número de propiedad: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

La propiedad



Número de propiedad: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

La propiedad



Número de propiedad: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

La propiedad



Número de propiedad: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

La propiedad



Número de propiedad: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

La propiedad



Número de propiedad: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

La propiedad



Número de propiedad: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

La propiedad



Número de propiedad: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Planos de planta



VP



VP



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Una primera impresión

En una de las zonas residenciales más codiciadas e históricamente consolidadas de Bad Kreuznach, se encuentra esta excepcional villa Art Nouveau, una prestigiosa propiedad que ha combinado carácter, historia y elegancia arquitectónica durante más de un siglo. Construida en 1905 según los planos del renombrado arquitecto Jakob Karst para la vinatera Philippina Wohlleben, la villa aún conserva el inconfundible encanto de la época guillermina, combinado con una impresionante autenticidad arquitectónica y una calidad de vida tangible. El edificio protegido se asienta sobre una parcela de aproximadamente 496 m² y ofrece una superficie habitable total de aproximadamente 294 m², distribuida en tres apartamentos completamente independientes. La espaciosa y bien definida distribución de la casa ofrece tanto a propietarios como a inversores opciones de uso extremadamente flexibles: desde una exclusiva residencia familiar con áreas separadas para oficina, consulta o vivienda multigeneracional, hasta la generación de altos ingresos por alquiler con tres unidades independientes o la futura conversión en condominios. Superficie habitable por unidad: Planta baja: aprox. 93,8 m² Primera planta: aprox. 114,6 m² (incl. invernadero climatizado) Ático: aprox. 85,2 m² Superficie habitable total: aprox. 294 m² El carácter histórico de la villa se aprecia inmediatamente al entrar: impresionantes alturas de techo de hasta 3,30 m, suelos de madera originales restaurados, detalles cuidadosamente conservados, marcos de puertas clásicos y estancias de generosas proporciones crean una atmósfera que es a la vez espaciosa, cálida y elegante. La combinación de elementos históricos y continuas modernizaciones confiere a la casa una sensación atemporal y armoniosa. Abundante luz natural, grandes ventanales y una paleta de materiales de buen gusto subrayan este carácter especial. La primera planta de la villa se complementa con un invernadero climatizado, que sirve como zona de estar y de descanso llena de luz, utilizable durante todo el año: un verdadero punto culminante y una expresión de la calidad arquitectónica del edificio. A lo largo de las décadas, la propiedad se ha mantenido continuamente y se ha modernizado cuidadosamente sin comprometer su carácter original. Hoy en día, la villa se presenta en un estado general excepcional, ofreciendo ventajas tanto residenciales como económicas. Con un precio de compra de 895.000 €, la propiedad, especialmente gracias a su condición de edificio protegido y a sus tres unidades independientes, ofrece una oportunidad muy atractiva para inversores que buscan ventajas fiscales o para compradores que buscan una amplia y prestigiosa villa Art Nouveau con flexibilidad y potencial de futuro. Las tres unidades ofrecen un excelente potencial de alquiler gracias a su ubicación y a la calidad de la propiedad; una futura división en condominios también es fácilmente factible, ya que los apartamentos ya están estructuralmente separados. La combinación de arquitectura histórica, estándares de vida modernos, una sólida

eficiencia energética y construcción, un concepto de uso flexible y una ubicación estable hacen de esta villa una oportunidad única en el mercado inmobiliario de Bad Kreuznach, tanto para propietarios exigentes como para inversores con una perspectiva a largo plazo.

Número de propiedad: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Detalles de los servicios

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 Dichtschräume

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

Número de propiedad: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com