

Bad Kreuznach

# VENTA SECRETA: CASA MODERNA DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO CON ESTACIONAMIENTO

*Número de propiedad: 25416026\_2*



**PRECIO DE COMPRA: 1.590.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 250 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.980 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

## De un vistazo

|                      |                        |                                |   |
|----------------------|------------------------|--------------------------------|---|
| Número de propiedad  | 25416026_2             | Precio de compra               | 1.590.000 EUR   |
| Superficie habitable | ca. 250 m <sup>2</sup> | Casa                           | Casa unifamiliar  |
| Habitaciones         | 8                      | Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Dormitorios          | 4                      | Modernización / Rehabilitación | 2023  |
| Baños                | 3                      | Estado de la propiedad         | completamente restructurado   |
| Año de construcción  | 2007                   | Características                | Terraza, Balcón   |

Número de propiedad: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

## Datos energéticos

|                                     |              |   |                            |
|-------------------------------------|--------------|---|----------------------------|
| Fuente de energía                   | Electricidad | Certificado energético                              | Certificado energético     |
| Certificado energético válido hasta | 23.11.2035   | Demanda de energía final                            | 26.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                                     |              | Clase de eficiencia energética                      | A+                         |
|                                     |              | Año de construcción según el certificado energético | 2007                       |

Número de propiedad: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

## La propiedad



Número de propiedad: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

## Una primera impresión

VENTA SECRETA: CASA MODERNA DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO EN UN TERRENO CON PARQUE. Exclusividad. Diseño. Tranquilidad. Precisión. Esta excepcional casa de diseño arquitectónico combina diseño moderno, perfección técnica y un ambiente cálido y acogedor de primer nivel. Aproximadamente 250 m<sup>2</sup> de espacio habitable con ocho estancias claramente estructuradas crean un ambiente que combina armoniosamente la elegancia arquitectónica con el máximo confort. La propiedad se construyó en 2007 y se sometió a una reforma integral de eficiencia energética y diseño en 2021, supervisada por un estudio de arquitectura y el prestigioso taller de carpintería K&M: una redefinición de alta calidad de toda la casa. Se invirtieron más de 500.000 € en tecnología, carpintería, fontanería, electricidad, bomba de calor, sistema fotovoltaico y sistema de televisión; solo las inversiones en servicios públicos superan las seis cifras. (Venta Secreta: folleto detallado disponible a petición). MARKETING DISCRETA. La ubicación exacta sólo se revelará en una reunión personal.

Número de propiedad: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

## Detalles de los servicios

### 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
  - Kaffeevollautomat 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 Rasenmährobotersystem
- Gartenhaus mit Starkstrom – vorbereitet für Sauna / Atelier / Werkstatt
- Überdachte Terrassen, hochwertiges Außenlichtkonzept
- Parkähnliches Grundstück mit ca. 2.000 m<sup>2</sup>

### 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

Número de propiedad: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

## Otros datos

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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