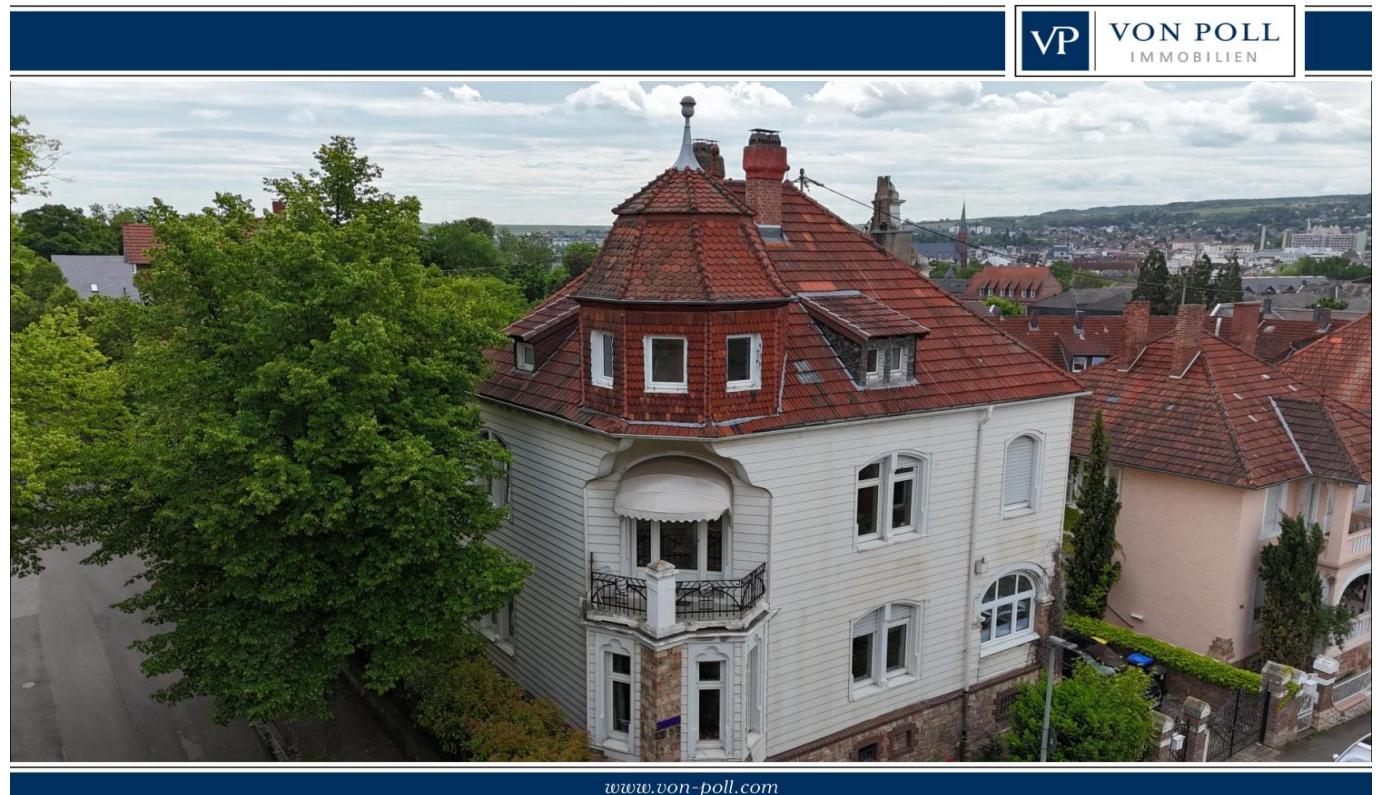


Bad Kreuznach

# Villa Art Nouveau exclusive – bâtiment classé avec trois unités résidentielles dans un emplacement privilégié à Bad Kreuznach

**CODE DU BIEN: 25416007**



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

**PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 294 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 484 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25416007	Prix d'achat	895.000 EUR
Surface habitable	ca. 294 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pente	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	12	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1905	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

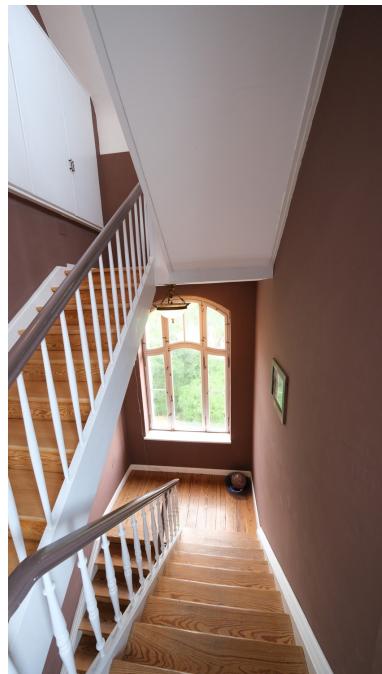
CODE DU BIEN: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach**

## Une première impression

Dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés et chargés d'histoire de Bad Kreuznach se dresse cette exceptionnelle villa Art nouveau – une propriété de prestige qui allie caractère, histoire et élégance architecturale depuis plus d'un siècle. Construite en 1905 d'après les plans du célèbre architecte Jakob Karst pour la négociante en vins Philippina Wohlleben, la villa conserve tout le charme inimitable de l'époque wilhelminienne, allié à une authenticité architecturale remarquable et à un confort de vie exceptionnel. Classée monument historique, elle se situe sur un terrain d'environ 496 m<sup>2</sup> et offre une surface habitable totale d'environ 294 m<sup>2</sup>, répartie dans trois appartements entièrement indépendants. L'agencement spacieux et bien défini de la maison offre aux propriétaires occupants comme aux investisseurs une grande flexibilité d'utilisation : résidence familiale exclusive avec espaces séparés pour un bureau, un cabinet professionnel ou un logement multigénérationnel, investissement locatif rentable avec trois unités indépendantes ou une future conversion en copropriété. Surface habitable par unité : Rez-de-chaussée : env. Surface habitable : 93,8 m<sup>2</sup> Premier étage : env. 114,6 m<sup>2</sup> (vêranda chauffée incluse) Combles : env. 85,2 m<sup>2</sup> Surface habitable totale : env. 294 m<sup>2</sup> Le caractère historique de la villa se révèle dès l'entrée : d'impressionnantes hauteurs sous plafond, jusqu'à 3,30 m, des parquets d'origine restaurés, des détails soigneusement préservés, des encadrements de portes classiques et des pièces aux proportions généreuses créent une atmosphère à la fois spacieuse, chaleureuse et élégante. L'alliance d'éléments historiques et de modernisations continues confère à la maison une harmonie intemporelle. Une abondante lumière naturelle, de grandes fenêtres et une palette de matériaux raffinée soulignent ce caractère unique. Le premier étage de la villa est complété par une véranda chauffée, véritable pièce de vie et de détente baignée de lumière et utilisable toute l'année – un atout majeur qui témoigne de la qualité architecturale du bâtiment. Au fil des décennies, la propriété a été entretenue et modernisée avec soin, sans jamais altérer son caractère originel. Aujourd'hui, la villa se présente dans un état général exceptionnel, offrant des avantages tant résidentiels qu'économiques. Proposée à 895 000 €, cette propriété, classée monument historique et composée de trois appartements indépendants, représente une opportunité exceptionnelle pour les investisseurs en quête d'avantages fiscaux ou pour les acquéreurs recherchant une grande villa Art nouveau de prestige, offrant flexibilité et potentiel d'avenir. Grâce à leur emplacement et à la qualité du bien, les trois appartements présentent un excellent potentiel locatif. Leur division future en copropriété est également facilement envisageable, leur structure étant déjà séparée. L'alliance d'une architecture historique, d'un confort moderne, d'une construction et d'une performance énergétique irréprochables, d'un concept d'aménagement flexible et d'un emplacement

privilégié fait de cette villa une opportunité rare sur le marché immobilier de Bad Kreuznach, tant pour les propriétaires occupants exigeants que pour les investisseurs à long terme.

**CODE DU BIEN: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach**

## Détails des commodités

### Gebäude & Architektur:

Denkmalgeschützte Jugendstilvilla, Baujahr 1905

Planung durch Architekt Jakob Karst

Drei vollständig abgeschlossene Wohneinheiten (EG/OG/DG)

Gesamtwohnfläche ca. 294 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

OG: ca. 114,6 m<sup>2</sup> (inkl. beheizbarem Wintergarten)

DG: ca. 85,2 m<sup>2</sup>

### 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 €/m<sup>2</sup>  
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

**CODE DU BIEN: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach**

## Tout sur l'emplacement

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 & Rehazentren  
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.

**CODE DU BIEN: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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