

Bad Kreuznach

## Appartement lumineux et confortable de 3,5 pièces avec balcon, vue panoramique et place de parking

CODE DU BIEN: 25416016



PRIX DE LOYER: 950 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 104 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25416016 - 55543 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: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## En un coup d'œil

|                        |                                      |
|------------------------|--------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25416016                             |
| Surface habitable      | ca. 104 m²                           |
| Etage                  | 1                                    |
| Pièces                 | 3.5                                  |
| Chambres à coucher     | 2                                    |
| Salles de bains        | 1                                    |
| Année de construction  | 1985                                 |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 40 EUR (Location) |

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Prix de loyer              | 950 EUR            |
| Coûts supplémentaires      | 300 EUR            |
| Type                       | Etage              |
| Modernisation / Rénovation | 2024               |
| État de la propriété       | Entièrement rénové |
| Surface de plancher        | ca. 4 m²           |
| Aménagement                | Balcon             |

CODE DU BIEN: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 112.30 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 06.05.2034           | Classement énergétique                                | D                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1985                                  |

CODE DU BIEN: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416016 - 55543 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: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach**

## Une première impression

Ce confortable appartement de 3,5 pièces, bien entretenu, se situe dans un immeuble calme composé principalement de logements occupés par leurs propriétaires. Il offre un agencement spacieux, un séjour/salle à manger lumineux et un balcon ensoleillé d'environ 10 m<sup>2</sup> avec une vue dégagée sur les jardins familiaux, le château de Kauzenburg et la région du Hunsrück. L'immeuble est en grande partie accessible aux personnes à mobilité réduite : l'entrée est de plain-pied et l'ascenseur s'arrête juste devant la porte de l'appartement. Une cave et une place de parking sont également incluses. Un service de conciergerie assure le nettoyage de l'immeuble, le déneigement et l'entretien des espaces verts. Le certificat de performance énergétique (CPE) actuel a été établi avant la mise en œuvre des travaux de rénovation énergétique prévus en 2024 ; la modernisation des murs extérieurs, des radiateurs et des thermostats permettra de réaliser d'importantes économies d'énergie. Veuillez noter que les visites sont possibles uniquement après vérification de votre solvabilité.

CODE DU BIEN: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## Détails des commodités

- Heller Wohn-/Essbereich mit ca. 40 m<sup>2</sup>
- Balkon (ca. 10 m<sup>2</sup>) mit Sonnenausrichtung ab ca. 14 Uhr bis Sonnenuntergang
- Energetisch modernisierte Außenwände von innen
- Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- Gäste-WC separat
- Fliesenboden in der gesamten Wohnung (weiß/grau-meliert)
- Internetanschluss mit Anschlüssen im Wohn-, Schlaf- und Gästezimmer
- Heizkostenmessung per Funk (Techem)
- Hausmeisterservice (Reinigung, Winterdienst, Gartenpflege)
- Pkw-Stellplatz und Kellerabteil
- Waschmaschinen- und Trocknerstellplatz in der gemeinschaftlichen Waschküche
- Waschmaschinenanschluss ebenfalls im Bad
- Hauseigene Grünfläche mit Spielplatz
- Fahrstuhl wird im Januar 2026 erneuert und die Briefkastenanlage im September 2025

CODE DU BIEN: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung liegt am südlichen Stadtrand der Kurstadt Bad Kreuznach, in einer verkehrsberuhigten Tempo-30-Zone. Durch die Lage in einer reinen Anlieger-Stichstraße ist das Wohnumfeld besonders ruhig und familienfreundlich.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Weinberge, eine Kleingartenanlage sowie Grünflächen mit Spielplatz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar.

Bad Kreuznach bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung:

- mit dem Auto schnelle Erreichbarkeit der B41, B48 und A61
- Bahnhof Bad Kreuznach mit direkter Anbindung Richtung Mainz, Bingen und Kaiserslautern
- gut ausgebauter ÖPNV mit Stadtbussen

CODE DU BIEN: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.5.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 112.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Der vorliegende Energieausweis wurde noch vor den energetischen Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2024 erstellt; durch die Modernisierung der Außenwände von innen sowie Heizkörper und Thermostate ist künftig mit einer deutlichen Verbesserung der Verbrauchswerte zu rechnen.

CODE DU BIEN: 25416016 - 55543 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)