

Bad Kreuznach

# VENTE SECRÈTE – MAISON D'ARCHITECTE MODERNE SUR UN PARKING

CODE DU BIEN: 25416026\_2

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PRIX D'ACHAT: 1.590.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.980 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25416026_2
Surface habitable	ca. 250 m²
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2007

Prix d'achat	1.590.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Entièrement rénové
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

## Informations énergétiques

Chauffage	Électricité	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	23.11.2035	Consommation d'énergie	26.80 kWh/m²a
		Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



*Secret Sale*

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

CODE DU BIEN: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

## Une première impression

VENTE SECRÈTE – MAISON D'ARCHITECTE MODERNE SUR TERRAIN EN PLEINE JARDINAGE. Exclusivité. Design. Tranquillité. Précision. Cette maison d'architecte d'exception allie design moderne, perfection technique et une atmosphère chaleureuse et accueillante de très haut niveau. Ses 250 m<sup>2</sup> habitables, répartis en huit pièces clairement agencées, offrent un cadre de vie où l'élégance architecturale se marie harmonieusement à un confort optimal. Construite en 2007, la propriété a fait l'objet d'une rénovation complète en 2021, axée sur l'efficacité énergétique et le design, sous la supervision d'un cabinet d'architectes et du célèbre atelier de menuiserie K&M – une redéfinition haut de gamme de l'ensemble de la maison. Plus de 500 000 € ont été investis dans les technologies, la menuiserie, la plomberie, l'électricité, une pompe à chaleur, des panneaux photovoltaïques et un système de télévision ; les investissements dans les seuls services du bâtiment se chiffrent à six chiffres. (Vente secrète – brochure détaillée disponible sur demande) COMMERCIALISATION DISCRÈTE. L'adresse exacte sera communiquée uniquement lors d'un entretien privé.

CODE DU BIEN: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

## Détails des commodités

### 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 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

CODE DU BIEN: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25416026\_2 - 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)