

Wallhausen

# Modernes Architektenhaus zur Miete | ruhige Lage mit Weitblick | Nähe Bad Kreuznach

CODE DU BIEN: 26416006\_2



PRIX DE LOYER: 2.390 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 800 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26416006\_2 - 55595 Wallhausen**

- **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: 26416006\_2 - 55595 Wallhausen**

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 26416006_2        |
| Surface habitable      | ca. 200 m²        |
| Type de toiture        | à deux versants   |
| Pièces                 | 6                 |
| Chambres à coucher     | 3                 |
| Salles de bains        | 2                 |
| Année de construction  | 2019              |
| Place de stationnement | 2 x surface libre |

|                           |                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Prix de loyer             | 2.390 EUR                                                 |
| Coûts supplémentaires     | 400 EUR                                                   |
| Type de bien              | Maison bifamiliale                                        |
| État de la propriété      | Excellent Etat                                            |
| Technique de construction | massif                                                    |
| Surface de plancher       | ca. 40 m²                                                 |
| Aménagement               | Terrasse, WC invités,<br>Jardin / utilisation<br>partagée |

**CODE DU BIEN: 26416006\_2 - 55595 Wallhausen**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 29.03.2036           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 73.99 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | B                                           |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 2019                                        |

CODE DU BIEN: 26416006\_2 - 55595 Wallhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26416006\_2 - 55595 Wallhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26416006\_2 - 55595 Wallhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26416006\_2 - 55595 Wallhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26416006\_2 - 55595 Wallhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26416006\_2 - 55595 Wallhausen

## La propriété



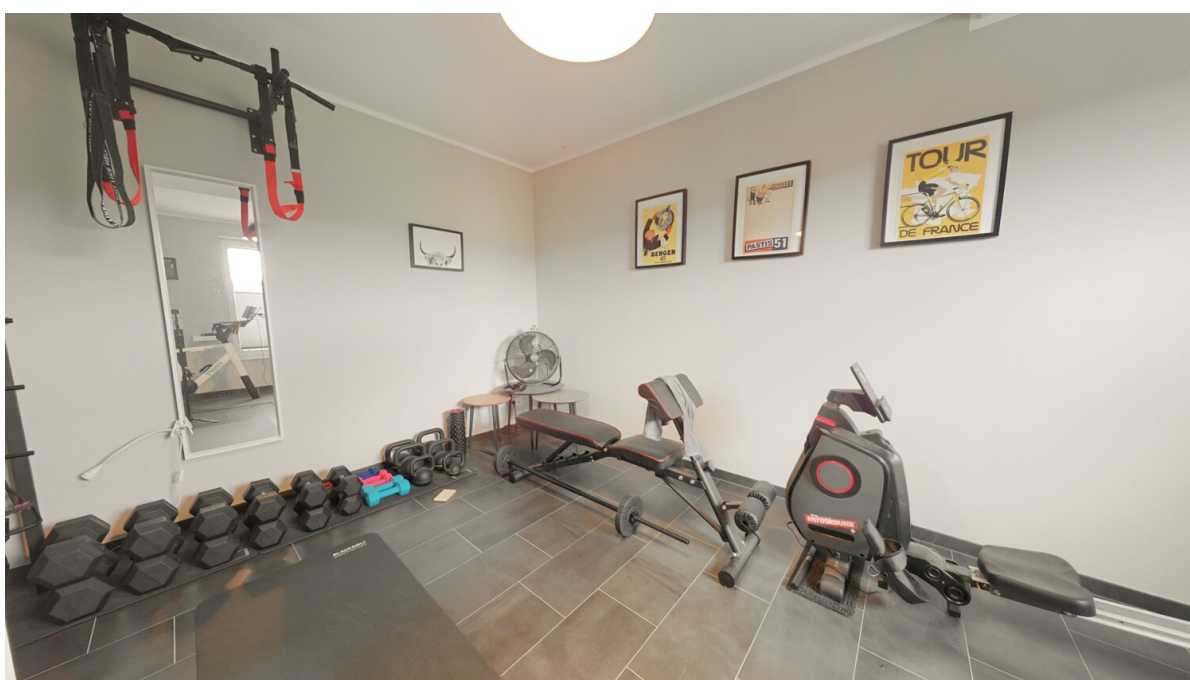
CODE DU BIEN: 26416006\_2 - 55595 Wallhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26416006\_2 - 55595 Wallhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26416006\_2 - 55595 Wallhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26416006\_2 - 55595 Wallhausen

## La propriété



Bspiegelplan, nicht maßstäblich



Bspiegelplan, nicht maßstäblich

CODE DU BIEN: 26416006\_2 - 55595 Wallhausen

## La propriété



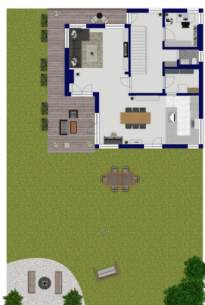
Repräsentation, nicht maßstäblich



Repräsentation, nicht maßstäblich

**CODE DU BIEN: 26416006\_2 - 55595 Wallhausen**

## 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: 26416006\_2 - 55595 Wallhausen**

## Une première impression

Dieses moderne Architektenhaus aus dem Jahr 2019 vereint Großzügigkeit, Klarheit und ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl auf eine Weise, die man nur selten findet.

Bereits beim Betreten wird spürbar, dass hier Wert auf Raum, Licht und Qualität gelegt wurde. Großzügige Fensterflächen, eine Raumhöhe von rund 2,80 Metern und ein offenes Raumkonzept schaffen eine helle, ruhige und zugleich repräsentative Atmosphäre.

Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. In Verbindung mit der offenen Küche entsteht ein zentraler Lebensraum, der sowohl im Alltag als auch bei besonderen Momenten überzeugt. Die hochwertige Einbauküche mit Kochinsel fügt sich harmonisch ein und unterstreicht den Anspruch an modernes Wohnen.

Von hier aus öffnen sich die Räume in den Außenbereich. Der Garten bietet Privatsphäre und Ruhe, während der Balkon einen freien Blick in die umliegende Landschaft ermöglicht. Dieser Ausblick verleiht dem Haus eine besondere Qualität.

Die Immobilie befindet sich in erhöhter, sehr ruhiger Wohnlage in Wallhausen bei Bad Kreuznach. Umgeben von einer gewachsenen Nachbarschaft bietet dieses Umfeld ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität.

Die weiteren Räume sind durchdacht angeordnet und vielseitig nutzbar. Ein separates Ankleidezimmer sowie zwei hochwertig ausgestattete, barrierefreie Bäder sorgen für zusätzlichen Komfort. Materialien, Raumwirkung und Grundriss greifen stimmig ineinander.

Das Untergeschoss bietet eine separat zugängliche Einheit, die derzeit vermietet ist und eigenständig genutzt wird. Die Vermietung bezieht sich ausschließlich auf das Haupthaus. Abgerundet wird das Angebot durch eine elektrische Doppelgarage mit direktem Hauszugang sowie einen Anschluss für Elektromobilität.

Die Vermietung erfolgt bevorzugt an langfristige Mieter. Haustiere sind nach Absprache möglich.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 2.390 Euro, die Nebenkosten ca. 400 Euro. Die Kautions beträgt drei Monatskaltmieten.

Die Vermarktung erfolgt bewusst diskret ohne öffentliche Adressnennung. Weiterführende Informationen erhalten Sie gerne im persönlichen Austausch.

Dieses Haus richtet sich an Menschen, die Wert auf Raum, Ruhe und ein stilvolles Wohnumfeld legen.

**CODE DU BIEN: 26416006\_2 - 55595 Wallhausen**

## Détails des commodités

- Baujahr 2019
- ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Haupthaus, ca. 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Grundstück ca. 800 m<sup>2</sup>
- großzügiger Wohn und Essbereich mit offener Küche
- hochwertige Einbauküche mit Kochinsel
- Raumhöhe ca. 2,80 m
- durchgehend hochwertige Parkettböden
- 3-fach verglaste Fenster
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Gaszentralheizung
- zwei moderne, barrierefreie Badezimmer
- zusätzliches Gäste WC
- mehrere flexibel nutzbare Schlaf, Kinder- oder Arbeitszimmer
- separates Ankleidezimmer
- Hauswirtschafts- und Vorratsraum
- Balkon mit freiem Blick in die Landschaft
- großzügiger Garten
- elektrische Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus
- Anschluss für Elektromobilität vorhanden
- separat zugängliche Einheit im Untergeschoss
- derzeit vermietet und nicht Bestandteil der Vermietung
- Kaltmiete 2.390 Euro monatlich
- Nebenkosten ca. 400 Euro monatlich
- Kaution drei Monatskaltmieten
- Haustiere nach Absprache möglich
- bevorzugt langfristiges Mietverhältnis

**CODE DU BIEN: 26416006\_2 - 55595 Wallhausen**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in erhöhter, sehr ruhiger Wohnlage in Wallhausen bei Bad Kreuznach und bietet ein Wohnumfeld, das bewusst auf Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität ausgerichtet ist. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer gewachsenen Nachbarschaft. Gerade diese Kombination macht den Standort besonders attraktiv für Menschen, die ein entspanntes, hochwertiges Wohnumfeld schätzen und gleichzeitig gut angebunden bleiben möchten.

Wallhausen selbst verfügt über eine Kindertagesstätte und ein familiär geprägtes Umfeld. Die weiterführende Infrastruktur befindet sich im nahegelegenen Bad Kreuznach, das in wenigen Fahrminuten erreichbar ist und als regionales Zentrum sämtliche Anforderungen des täglichen Lebens abdeckt.

Hier stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäfte und Dienstleister ebenso zur Verfügung wie eine umfassende medizinische Versorgung mit Ärzten, Fachärzten, Apotheken und dem Diakonie Krankenhaus. Darüber hinaus bietet Bad Kreuznach sämtliche Schulformen, ein vielfältiges Freizeitangebot sowie eine etablierte Gastronomieszene.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Anbindung an die wirtschaftsstarken Standorte der Rhein-Main-Region. Die Stadt Mainz ist in rund 30 Minuten erreichbar und bietet ein breites Spektrum an Arbeitsplätzen aus den Bereichen Biotechnologie, Medien, Forschung, Verwaltung und Gesundheitswesen. Auch der Standort Ingelheim ist in komfortabler Distanz gelegen und geprägt von international tätigen Unternehmen aus der Pharmabranche.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl regional als auch überregional sehr gut. Bad Kreuznach verfügt über einen Bahnhof mit direkten Verbindungen nach Mainz, Wiesbaden und Frankfurt. Ergänzt wird dies durch die Nähe zur Autobahn A61 sowie zu den Bundesstraßen B41 und B48.

Insgesamt verbindet dieser Standort auf besondere Weise die Vorteile eines ruhigen, naturnahen Wohnens mit der Nähe zu leistungstarker Infrastruktur und wirtschaftlichen Zentren. Eine Wohnlage, die insbesondere für anspruchsvolle Mieter attraktiv ist, die Wert auf Qualität, Rückzug und gleichzeitig gute Erreichbarkeit legen.

**CODE DU BIEN: 26416006\_2 - 55595 Wallhausen**

## **Plus d'informations**

**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: 26416006\_2 - 55595 Wallhausen**

## 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)**