

Bad Kreuznach

Αποκλειστική βίλα σε στιλ αρ νουβό –
διατηρητέο κτίριο με τρεις οικιστικές μονάδες
στην προνομιακή τοποθεσία του Bad Kreuznach

Αριθμός ακινήτου: 25416007



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 849.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 294 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 12 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 484 m²

Αριθμός ακινήτου: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25416007	Τιμή αγοράς	849.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 294 m ²	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Δίρριχτη στέγη	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	12	Έτος ανακαίνισης	2024
Κατάσταση του ακινήτου	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	3	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1905		
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα
θέρμανσης

Μονόχωρο
σύστημα
θέρμανσης

Πιστοποιητικό
ενέργειας

KEIN

Πηγή ενέργειας

Αέριο

Αριθμός ακινήτου: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Κάτοψη





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Μια πρώτη εντύπωση

Σε μια από τις πιο περιζήτητες και ιστορικά εδραιωμένες κατοικίες του Bad Kreuznach βρίσκεται αυτή η εξαιρετική βίλα Art Nouveau - ένα αριστοκρατικό ακίνητο που συνδυάζει χαρακτήρα, ιστορία και αρχιτεκτονική κομψότητα για πάνω από έναν αιώνα. Χτισμένη το 1905 σύμφωνα με τα σχέδια του διάσημου αρχιτέκτονα Jakob Karst για την οينوπωλό Philippina Wohlleben, η βίλα εξακολουθεί να ενσαρκώνει την αδιαμφισβήτητη γοητεία της εποχής του Γουλιέλμου, σε συνδυασμό με έναν εντυπωσιακό βαθμό αρχιτεκτονικής αυθεντικότητας και απτής ποιότητας διαβίωσης. Το διατηρητέο κτίριο βρίσκεται σε οικόπεδο περίπου 496 τ.μ. και προσφέρει συνολική επιφάνεια διαβίωσης περίπου 294 τ.μ., κατανομημένη σε τρία πλήρως αυτόνομα διαμερίσματα. Η ευρύχωρη και σαφώς καθορισμένη διάταξη του σπιτιού προσφέρει τόσο στους ιδιοκτήτες όσο και στους επενδυτές εξαιρετικά ευέλικτες επιλογές χρήσης - από μια αποκλειστική οικογενειακή κατοικία με ξεχωριστούς χώρους για γραφείο στο σπίτι, ιατρείο ή διαβίωση για πολλές γενεές, έως εισόδημα υψηλής απόδοσης από ενοίκια με τρεις ανεξάρτητες μονάδες ή μελλοντική μετατροπή σε συγκυριαρχίες. Εμβαδόν διαβίωσης ανά μονάδα: Ισόγειο: περίπου 93,8 τ.μ. Πρώτος όροφος: περίπου... 114,6 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένου του θερμαινόμενου θερμοκηπίου) Σοφίτα: περίπου 85,2 τ.μ. Συνολική επιφάνεια διαβίωσης: περίπου 294 τ.μ. Ο ιστορικός χαρακτήρας της βίλας είναι αμέσως εμφανής με την είσοδο: εντυπωσιακά ύψη οροφής έως 3,30 μ., αναπαλαιωμένα αρχικά ξύλινα δάπεδα, προσεκτικά διατηρημένες λεπτομέρειες, κλασικά κουφώματα και γενναϊόδωρα διαμορφωμένα δωμάτια δημιουργούν μια ατμόσφαιρα που είναι ταυτόχρονα ευρύχωρη, ζεστή και κομψή. Ο συνδυασμός ιστορικών στοιχείων και συνεχών εκσυγχρονισμών προσδίδει στο σπίτι μια διαχρονική, αρμονική αίσθηση. Άφθονο φυσικό φως, μεγάλα παράθυρα και μια κομψή παλέτα υλικών υπογραμμίζουν αυτόν τον ιδιαίτερο χαρακτήρα. Ο πρώτος όροφος της βίλας συμπληρώνεται από ένα θερμαινόμενο θερμοκήπιο, το οποίο χρησιμεύει ως ένας φωτεινός χώρος

διαβίωσης και χαλάρωσης που μπορεί να χρησιμοποιηθεί όλο το χρόνο - ένα πραγματικό αποκορύφωμα και μια έκφραση της αρχιτεκτονικής ποιότητας του κτιρίου. Με την πάροδο των δεκαετιών, το ακίνητο έχει συντηρηθεί συνεχώς και έχει εκσυγχρονιστεί προσεκτικά χωρίς να διακυβεύεται ο αρχικός του χαρακτήρας. Σήμερα, η βίλα βρίσκεται σε εξαιρετικά καλή συνολική κατάσταση, προσφέροντας τόσο οικιστικά όσο και οικονομικά πλεονεκτήματα. Με τιμή αγοράς 895.000 €, το ακίνητο —ιδίως λόγω του χαρακτηρισμού του ως διατηρητέο κτίριο και των τριών αυτόνομων μονάδων— προσφέρει μια εξαιρετικά ελκυστική ευκαιρία για επενδυτές που αναζητούν φορολογικά οφέλη ή για αγοραστές που αναζητούν μια μεγάλη, αριστοκρατική βίλα σε στιλ αρ νουβό με ευελιξία και μελλοντικές δυνατότητες. Οι τρεις μονάδες προσφέρουν εξαιρετικές δυνατότητες ενοικίασης χάρη στην τοποθεσία τους και την ποιότητα του ακινήτου. Μια μελλοντική διαίρεση σε συγκροτήματα κατοικιών είναι επίσης εύκολα εφικτή, καθώς τα διαμερίσματα είναι ήδη διαρθρωτικά διαχωρισμένα. Ο συνδυασμός ιστορικής αρχιτεκτονικής, σύγχρονου βιοτικού επιπέδου, ισχυρής ενεργειακής απόδοσης και κατασκευής, μιας ευέλικτης ιδέας χρήσης και μιας σταθερής τοποθεσίας καθιστά αυτή τη βίλα μια σπάνια ευκαιρία στην αγορά ακινήτων του Bad Kreuznach —για απαιτητικούς ιδιοκτήτες-ενοικιαστές καθώς και για επενδυτές με μακροπρόθεσμη προοπτική.

Αριθμός ακινήτου: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Λεπτομέρειες των ανέσεων

Gebäude & Architektur:

Denkmalgeschützte Jugendstilvilla, Baujahr 1905

Planung durch Architekt Jakob Karst

Drei vollständig abgeschlossene Wohneinheiten (EG/OG/DG)

Gesamtwohnfläche ca. 294 m²

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 m²

OG: ca. 114,6 m² (inkl. beheizbarem Wintergarten)

DG: ca. 85,2 m²

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 €/m²

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

Αριθμός ακινήτου: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Όλα για την τοποθεσία

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 & Rehasentren

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.

Αριθμός ακινήτου: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com