

Bad Kreuznach

# Helle 3,5-Zimmer-Komfortwohnung mit Balkon, Weitblick und Pkw-Stellplatz

????????? ??????????: 25416016



???? ??????????: 1.040 EUR • ??????????: ca. 104 m<sup>2</sup> • ??????????: 3.5

??????? ???????: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ???????: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

?? ?? ?????

??????? ????????	25416016
??????????	ca. 104 m²
??????	1
???????	3.5
?????????? ??	2
?????????	
?????????	1
???? ???????????	1985
????? ???????????	1 x ??????????
	????? ???????????,
	50 EUR (?????????)

???? ??????????	1.040 EUR
??????????	300 EUR
????????	
????????????	??????
???? ?????????????	2024
????????????????????	ca. 4 m²
?????	
??????	?????????

??????? ?????????: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

?????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
???? ???????????	????	?????	112.30 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ??????? ??	06.05.2034	?????????? ???????????	D
???? ???????????	????	?????????? ??????????? ?????????	1985
		???? ????????????? ????????? ?? ?? ?????????? ?????????????	

??????? ?????????: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ?????????: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ???????: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ???????: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ???????: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ?????????: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ?????????: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ?????????: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ?????????????.

??????? ???????: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

??? ?????? ?????????

Diese gepflegte 3,5-Zimmer-Komfortwohnung befindet sich in einem ruhigen Mehrfamilienhaus mit überwiegend selbstgenutzten Eigentumswohnungen. Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Aufteilung, den hellen Wohn-/Essbereich sowie den ca. 10 m<sup>2</sup> großen Sonnenbalkon mit unverbaubarem Fernblick über die Kleingartenanlage bis hin zur Kauzenburg und in den Hunsrück.

Das Wohnhaus ist barrierearm: der Hauseingang ist stufenlos, und der Aufzug hält direkt neben der Wohnungstür. Ein Kellerabteil sowie ein Pkw-Stellplatz gehören ebenfalls zur Wohnung. Die Hausreinigung, der Winterdienst und die Gartenpflege werden zuverlässig durch einen Hausmeisterservice übernommen.

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.

Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung ausschließlich nach positivem Bonitätsnachweis erfolgen kann.

??????? ???????: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

??????????????? ??? ?????????

- 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

??????? ???????: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

??? ??? ??? ??????????

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

??????? ???????: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

????? ?????????????

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.

??????? ???????: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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