

Bad Kreuznach

# SECRET SALE – Modernes Architektenhaus auf parkähnlichem Grundstück

???????? ?????: 25416026\_2

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

???? ??: 1.590.000 EUR • ??: ca. 250 m<sup>2</sup> • ??: 8 • ??: 1.980 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

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

??????? ?????????: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

?? ??? ??????

???????? ?????????	25416026_2	???? ?????	1.590.000 EUR
????????	ca. 250 m²	?????	????????
????????	8		????????????
?????????? ??	4	????????	Käuferprovision
????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????	3		MwSt.) des
???? ?????????	2007		beurkundeten
			Kaufpreises
		???? ?????????	2023
		?????	?????, ?????

??????? ?????????: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

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

???? ???????????	??????????????
?????????????	23.11.2035
????????????????	
?????? ??	

???????????????? ??????????	BEDARF
?????? ?????? ??????????	26.80 kWh/m²a
????????? ???????????? ??????????	A+
???? ????????????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2007

??????? ???????: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

??????? ?????????: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

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

SECRET SALE – Modernes Architektenhaus auf parkähnlichem Grundstück

Exklusivität. Design. Ruhe. Präzision.

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus vereint moderne Formsprache, technische Perfektion und wohnliche Wärme auf höchstem Niveau.

Auf rund 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche und acht klar strukturierten Zimmern entsteht ein Lebensraum, der architektonische Eleganz und maximalen Komfort harmonisch verbindet.

Das Anwesen wurde 2007 erbaut und 2021 umfassend energetisch und gestalterisch generalsaniert, begleitet durch ein Architekturbüro und die renommierte Schreinerei K&M – eine hochwertige Neudefinition des gesamten Hauses.

In Technik, Schreinerarbeiten, Sanitär, Elektrik, Wärmepumpe, Photovoltaik und TV-System flossen weit über 500.000 €, allein die haustechnischen Investitionen liegen im deutlich sechsstelligen Bereich.

(Secret Sale – ausführliches Exposé auf Anfrage)

DISKRETE VERMARKTUNG

Die genaue Lage wird ausschließlich im persönlichen Gespräch offengelegt.

??????? ???????: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

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

- 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
- Kaffeevollautomat mit Festwasseranschluss
- Quooker (kochend / gefiltert / sprudelnd)
- Kühlschrank
- 1 separater Gefrierschrank (Alle Geräte – außer Kaffeemaschine – mit Garantieverlängerung bis 2031)
- Senso-Designboden, Spanndecken, flächenbündige Türen
- Maßgefertigte Schreinerarbeiten in allen Wohnbereichen (Investitionsvolumen ca. 350.000 €)
- Designerbäder mit gegossenen Elementen
- 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 m²
- Haushaltshilfe und Gärtner optional übernehmbar
- Seniorengerechte Zugänge: schwellenarm, breite Türen
- 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



??????? ?????????: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

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

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.

??????? ?????????: 25416026\_2 - 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)