

Bad Kreuznach / Planig

Architektenhaus mit Einliegerwohnung und Garten in Bad Kreuznach-Planig

Αριθμός ακινήτου: 26416010



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 789.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 200 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 580 m²

Αριθμός ακινήτου: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

?? ??? ??????

???????	26416010	???? ??????	789.000 EUR
?????????	ca. 200 m ²	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????	?????????????	?????????????????
?????????	8	?????????????	Käuferprovision
?????????? ???	4		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????			MwSt.) des
?????????	2		beurkundeten
????? ?????????????	1999	????????? ??????????????	Kaufpreises
????? ?????????????	2 x ?????????????? ??????	?????????	?????????
	?????????????, 1 x	?????????	?????????, WC
	?????????		?????????????, ??????,
			?????????

Αριθμός ακινήτου: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
????? ??????????	?????	????????? ?????? ??????????	128.40 kWh/m ² a
???????????? ???????????????? ???????? ??	11.05.2036	????????? ?????????????? ?????????	D
????? ??????????	?????	????? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1999

Αριθμός ακινήτου: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

??????





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: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

??? **?????** **?????????**

Dieses im Jahr 1999 errichtete Architektenhaus in Bad Kreuznach-Planig verbindet großzügiges Wohnen, eine solide Bauweise und hochwertige Ausstattungsdetails mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf rund 200 m² Wohnfläche bietet die Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept für Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder ein Mehrgenerationenkonzept.

Bereits der Eingangsbereich vermittelt mit der hochwertigen Hauseingangstür, Natursteinflächen und dem durchlaufenden Treppengeländer in Edelstahl einen wertigen ersten Eindruck. Im Inneren prägen großzügige Raumzuschnitte, offene Blickachsen und ausgewählte Ausstattungsdetails das Gesamtbild. Hochwertige Bodenbeläge, Natursteinflächen sowie italienische Spachteltechnik in einzelnen Bereichen unterstreichen den individuellen Charakter des Hauses und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die offene Gestaltung ermöglicht sowohl ein komfortables Familienleben als auch flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderer Mehrwert ist die im Kellergeschoss integrierte Einliegerwohnung. Sie eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Familienangehörige, Gäste, Homeoffice oder perspektivisch auch als separater Rückzugsbereich.

Das bereits teilweise ausgebaute und vorbereitete Dachgeschoss erweitert die vorhandene Nutzfläche des Hauses zusätzlich und bietet interessante Entwicklungsmöglichkeiten. Ob als Hobbyraum, Studio oder Arbeitsbereich – hier entsteht zusätzlicher Raum für individuelle Nutzungsideen. Der Bereich zählt derzeit nicht zur offiziellen Wohnfläche.

Technisch überzeugt die Immobilie durch eine im Januar 2026 erneuerte Heizungsanlage, Fußbodenheizung in den Hauptbereichen sowie ein vorhandenes Lüftungssystem. Die Einliegerwohnung ist mit klassischen Heizkörpern ausgestattet. Der Kellerbereich wurde als weiße Wanne ausgeführt und stellt ein zusätzliches Qualitätsmerkmal der Bauweise dar.

Auch der Außenbereich fügt sich stimmig in das Gesamtbild ein. Gartenflächen, Terrassenbereiche und Balkone bieten verschiedene Möglichkeiten, den Aufenthalt im Freien zu genießen und schaffen zusätzlichen Wohnkomfort in den warmen Monaten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage sowie weitere Außenstellplätze mit ausreichend Platz für Bewohner und Gäste.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als charakterstarkes Zuhause mit hochwertiger Grundsubstanz, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und weiterem Entwicklungspotenzial – ideal für Käufer, die Wert auf Großzügigkeit, Individualität und eine besondere Wohnatmosphäre legen.

Αριθμός ακινήτου: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

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

Allgemein

- Architektenhaus aus dem Jahr 1999
- großzügige und offene Raumstruktur
- ca. 200 m² Wohnfläche
- ca. 580 m² Grundstück
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Wohnen und Arbeiten oder Mehrgenerationenkonzept

Wohnen & Raumkonzept

- großzügiger Wohn- und Essbereich
- offene Grundrissgestaltung
- helle Räume durch große Fensterflächen
- vielseitig nutzbare Zimmer für Wohnen, Arbeiten oder Gäste
- separate Einliegerwohnung im Kellergeschoss
- teilweise ausgebautes Dachgeschoss mit zusätzlicher Nutzfläche
- Dachgeschoss ideal als Studio, Hobbyraum oder Homeoffice nutzbar
- Dachgeschoss nicht in der offiziellen Wohnfläche enthalten

Außenbereich

- Gartenbereich
- zwei Terrassen
- drei Balkone
- mehrere Zugänge zum Außenbereich

Bodenbeläge & Materialien

- hochwertige Naturstein- und Granitböden in den Hauptbereichen
- Treppenhaus mit Natursteinbelag
- durchlaufendes Edelstahlgeländer
- italienische Spachteltechnik in einzelnen Räumen
- hochwertige Hauseingangstür

Bad & Sanitär

- großzügiges Tageslichtbad
- Eckbadewanne
- separate Dusche
- Doppelwaschtisch
- Gäste-WC im Erdgeschoss

Technik & Energie

- Gastherme erneuert im Januar 2026
- Fußbodenheizung in den Hauptbereichen
- Heizkörper in der Einliegerwohnung

- Lüftungsanlage im Haus
 - Kunststofffenster mit Doppelverglasung
 - Kellerbereich in sogenannter „Weiße-Wanne-Bauweise“ ausgeführt
- Einliegerwohnung**
- separate Einheit im Kellergeschoss
 - ideal für Familienangehörige, Gäste oder Homeoffice
 - flexibel nutzbarer Rückzugsbereich
- Parkmöglichkeiten**
- großzügige Doppelgarage
 - zwei bis drei Außenstellplätze

Αριθμός ακινήτου: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

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

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnstraße im beliebten Bad Kreuznacher Stadtteil Planig. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern und vermittelt ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld.

Planig gehört zu den gefragten Lagen rund um Bad Kreuznach und bietet eine gelungene Mischung aus Ruhe, Natur und Alltagstauglichkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte sind gut erreichbar und erleichtern den täglichen Ablauf spürbar.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Natur: Die umliegenden Felder und Weinberge laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach zum Abschalten im Grünen ein – ein echter Mehrwert für alle, die nach einem Ausgleich zum Alltag suchen.

Gleichzeitig ist die Bad Kreuznacher Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar und bietet ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangeboten.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage gut angebunden, sodass sowohl kurze Wege innerhalb der Stadt als auch Verbindungen in die umliegenden Regionen unkompliziert möglich sind. Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit – ideal für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld mit praktischer Anbindung verbinden möchten.

Αριθμός ακινήτου: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

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

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: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

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

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

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

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

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

www.von-poll.com