

**Bad Kreuznach**

# Exkluzív szecessziós villa – muemléképület három lakóegységgel Bad Kreuznach kiváló helyén

**VP azonosító: 25416007**



**VÉTELÁR: 849.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 294 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 484 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Áttekintés

VP azonosító	25416007	Vételár	849.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 294 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Egylépcsos teto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	12		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	3		
Építés éve	1905	Modernizálás / felújítás	2024
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

**VP azonosító: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelezo
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach**

## Az első benyomás

Bad Kreuznach egyik legkeresettebb és történelmileg legbefolyásosabb lakóövezetében áll ez a kivételes szecessziós villa – egy tekintélyes ingatlan, amely több mint egy évszázada ötvözi a karaktert, a történelmet és az építészeti eleganciát. Az 1905-ben a neves építész, Jakob Karst tervei szerint, Philippina Wohleben borkereskedő számára épült villa ma is a wilhelmini kor félreismerhetetlen báját testesíti meg, lenyugó építészeti hitelességgel és kézzelfogható életminőséggel párosulva. A műemlékvédelem alatt álló épület egy körülbelül 496 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és összesen körülbelül 294 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál, amely három teljesen önálló lakásban oszlik meg. A ház tágas és jól definiált elrendezése rendkívül rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál mind a tulajdonos-lakók, mind a befektetők számára – az exkluzív családi rezidenciától, különálló részekkel otthoni iroda, rendelő vagy többgenerációs lakhatás számára, a magas hozamú bérleti díjakig három független egységgel vagy a jövőbeni társasházi lakássá alakítással. Lakóterület egységenként: Földszint: kb. 93,8 m<sup>2</sup> Elso emelet: kb. 114,6 m<sup>2</sup> (futótt télikerttel együtt) Tetotér: kb. 85,2 m<sup>2</sup> Teljes lakóterület: kb. 294 m<sup>2</sup> A villa történelmi jellege már belépéskor azonnal szembejön: a lenyugó, akár 3,30 m-es belmagasság, a felújított eredeti fa padló, a gondosan megőrzött részletek, a klasszikus ajtókeretek és a nagyvonalúan arányos szobák egyszerre tágas, meleg és stílusos hangulatot teremtenek. A történelmi elemek és a folyamatos modernizációk kombinációja időtlen, harmonikus hangulatot kölcsönöz a háznak. A bőséges természetes fény, a nagy ablakok és az ízléses anyagpaletta kiemeli ezt a különleges jelleget. A villa első emeletét egy futótt télikert egészíti ki, amely egész évben használható világos lakó- és pihenőhelyként szolgál – igazi fénypont és az épület építészeti minőségének kifejeződése. Az évtizedek során az ingatlant folyamatosan karbantartották és gondosan modernizálták anélkül, hogy eredeti jellegét veszélyeztették volna. Ma a villa kivételesen jó általános állapotban van, amely mind lakó-, mind gazdasági

elonyöket kínál. A 895 000 eurós vételárral rendelkező ingatlan – különösen muemlékvédelem alatt álló státusza és három önálló egysége miatt – rendkívül vonzó lehetőséget kínál az adókedvezményt kereso befektetok, vagy a nagy, tekintélyes, rugalmas és jövőbeli potenciállal rendelkező szecessziós villát kereso vásárlók számára. A három egység kiváló bérbeadási potenciált kínál elhelyezkedésüknek és az ingatlan minőségének köszönhetően; a jövőbeni társasházi lakásokká való bontás is könnyen megvalósítható, mivel a lakások szerkezetileg már elkülönültek. A történelmi építészeti, a modern életszínvonal, a robusztus energiahatékonyság és kivitelezés, a rugalmas felhasználási koncepció és a stabil elhelyezkedés kombinációja ritka lehetőséggé teszi ezt a villát a Bad Kreuznach ingatlanpiacán – mind az igényes tulajdonos-lakók, mind a hosszú távú perspektívával rendelkező befektetok számára.

**VP azonosító: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach**

## Részletes felszereltség

### Gebäude & Architektur:

Denkmalgeschützte Jugendstilvilla, Baujahr 1905

Planung durch Architekt Jakob Karst

Drei vollständig abgeschlossene Wohneinheiten (EG/OG/DG)

Gesamtwohnfläche ca. 294 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

OG: ca. 114,6 m<sup>2</sup> (inkl. beheizbarem Wintergarten)

DG: ca. 85,2 m<sup>2</sup>

### 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 €/m<sup>2</sup>

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

**VP azonosító: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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