

Bad Kreuznach

# TITKOS VÁSÁRLÁS – MODERN ÉPÍTÉSZ ÁLTAL TERVEZETT HÁZ PARKOLÓHELYEN

VP azonosító: 25416026\_2

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

VÉTELÁR: 1.590.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 250 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.980 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

## Áttekintés

VP azonosító	25416026_2
Hasznos lakótér	ca. 250 m²
Szobák	8
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	2007

Vételár	1.590.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromosság	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.11.2035	Teljes energiaigény	26.80 kWh/m²a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2007

VP azonosító: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

*Secret Sale*

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

VP azonosító: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

## Az első benyomás

TITKOS VÁSÁRLÁS – MODERN ÉPÍTÉSZ ÁLTAL TERVEZETT HÁZ PARKOLATON.

Exkluzivitás. Design. Nyugalom. Precízió. Ez a kivételes, építész által tervezett ház a modern dizájnt, a muszaki tökéletességet és a meleg, hívogató légkört ötvözi a legmagasabb szinten. A körülbelül 250 m<sup>2</sup>-es lakótér nyolc világosan strukturált szobával olyan lakókörnyezetet teremt, amely harmonikusan ötvözi az építészeti eleganciát a maximális kényelemmel. Az ingatlan 2007-ben épült, és 2021-ben átfogó energiahatékonysági és designfelújításon esett át, amelyet egy építészeti cég és a neves K&M asztalosműhely felügyelt – ez az egész ház magas színvonalú újragondolása. Több mint 500 000 eurót fektettek be technológiába, asztalosmunkákba, vízvezeték-szerelésbe, villanszerelésbe, szivattyúba, fotovoltaikus rendszerekbe és TV-rendszerbe; csak az épületgépészetbe történő befektetések hatszámjegyek. (Titkos VÁSÁRLÁS – részletes broszúra kérésre elérhető) DISZKRÉT MARKETING. A pontos helyszínt csak személyes találkozó során áruljuk el.

VP azonosító: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

## Részletes felszereltség

### Gebäude & Technik

- 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
  - Kaffeefullautomat mit Festwasseranschluss
  - Quooker (kochend / gefiltert / sprudelnd)
  - Kühlschrank
  - 1 separater Gefrierschrank
- (Alle Geräte – außer Kaffeemaschine – mit Garantieverlängerung bis 2031)

### Materialien & Innenausbau

- Senso-Designboden, Spanndecken, flächenbündige Türen
  - Maßgefertigte Schreinerarbeiten in allen Wohnbereichen
- (Investitionsvolumen ca. 350.000 €)
- Designerbäder mit gegossenen Elementen

### Außenbereich

- Doppelcarport mit zwei Wallboxen
- Integriertes, vollverkabeltes Rasenmärobotersystem
- Gartenhaus mit Starkstrom – vorbereitet für Sauna / Atelier / Werkstatt
- Überdachte Terrassen, hochwertiges Außenlichtkonzept
- Parkähnliches Grundstück mit ca. 2.000 m²

### Service & Komfort

- Haushaltshilfe und Gärtner optional übernehmbar
- Seniorengerechte Zugänge: schwellenarm, breite Türen

#### Architektur & Raumkonzept

- 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



VP azonosító: 25416026\_2 - 55543 Bad Kreuznach

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25416026\_2 - 55543 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)