

Bad Kreuznach / Planig

# Architektenhaus mit Einliegerwohnung und Garten in Bad Kreuznach-Planig

VP azonosító: 26416010



VÉTELÁR: 789.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 200 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 580 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig**

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

VP azonosító: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

## Áttekintés

VP azonosító	26416010	Vételár	789.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 200 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálósobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély
Építés éve	1999		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.05.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	128.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1999

VP azonosító: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

## Az ingatlan



VP azonosító: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

## Az ingatlan



VP azonosító: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

## Az ingatlan



VP azonosító: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

## Az ingatlan



VP azonosító: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

## Az ingatlan



VP azonosító: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

## Az ingatlan



VP azonosító: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

## Az ingatlan



VP azonosító: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

## Alaprajzok





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

**VP azonosító: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig**

## **Az elso benyomás**

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 m<sup>2</sup> 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.

**VP azonosító: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig**

## **Részletes felszereltség**

### **Allgemein**

- Architektenhaus aus dem Jahr 1999
- großzügige und offene Raumstruktur
- ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 580 m<sup>2</sup> 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

**VP azonosító: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig**

## **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: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig**

## **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)**