

Bad Kreuznach

## Esclusiva villa in stile Liberty – edificio storico con tre unità abitative nella posizione privilegiata di Bad Kreuznach

Codice oggetto: 25416007



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

PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 294 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 484 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25416007
Superficie netta	ca. 294 m²
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	12
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1905
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		



Codice oggetto: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La proprietà



Codice oggetto: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La proprietà





Codice oggetto: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La proprietà



Codice oggetto: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La proprietà



Codice oggetto: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La proprietà





Codice oggetto: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La proprietà



Codice oggetto: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La proprietà





Codice oggetto: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La proprietà



Codice oggetto: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La proprietà



Codice oggetto: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La proprietà





Codice oggetto: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La proprietà



Codice oggetto: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La proprietà



Codice oggetto: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La proprietà





Codice oggetto: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La proprietà





Codice oggetto: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La proprietà



Codice oggetto: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## La proprietà



Codice oggetto: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Planimetrie



VP



VP



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Codice oggetto: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Una prima impressione

In una delle zone residenziali più ambite e storicamente rinomate di Bad Kreuznach sorge questa eccezionale villa in stile Liberty, una proprietà di prestigio che da oltre un secolo coniuga carattere, storia ed eleganza architettonica. Costruita nel 1905 su progetto del rinomato architetto Jakob Karst per la commerciante di vini Philippina Wohlleben, la villa incarna ancora oggi l'inconfondibile fascino dell'epoca guglielmina, coniugato a un'impressionante autenticità architettonica e a una tangibile qualità abitativa. L'edificio, sottoposto a tutela monumentale, sorge su un terreno di circa 496 m<sup>2</sup> e offre una superficie abitabile complessiva di circa 294 m<sup>2</sup>, distribuita in tre appartamenti completamente indipendenti. La disposizione spaziosa e ben definita della casa offre sia ai proprietari che agli investitori opzioni di utilizzo estremamente flessibili: da un'esclusiva residenza familiare con aree separate per home office, studio o residenza multigenerazionale, a un reddito da locazione ad alto rendimento con tre unità indipendenti o futura conversione in appartamenti. Superficie abitabile per unità: Piano terra: ca. 93,8 m<sup>2</sup> Primo piano: ca. 114,6 m<sup>2</sup> (inclusa veranda riscaldata) Mansarda: ca. 85,2 m<sup>2</sup> Superficie abitabile totale: ca. 294 m<sup>2</sup> Il carattere storico della villa è immediatamente evidente entrando: imponenti altezze dei soffitti fino a 3,30 m, pavimenti in legno originali restaurati, dettagli amorevolmente conservati, telai delle porte classici e stanze dalle proporzioni generose creano un'atmosfera che è allo stesso tempo spaziosa, calda ed elegante. La combinazione di elementi storici e continue modernizzazioni conferisce alla casa un'atmosfera senza tempo e armoniosa. L'abbondante luce naturale, le ampie finestre e una raffinata tavolozza di materiali sottolineano questo carattere speciale. Il primo piano della villa è completato da una veranda riscaldata, che funge da luminosa zona giorno e di ritiro utilizzabile tutto l'anno: un vero punto forte ed espressione della qualità architettonica dell'edificio. Nel corso dei decenni, la proprietà è stata costantemente mantenuta e accuratamente modernizzata senza compromettere il suo carattere originale. Oggi, la villa si presenta in condizioni generali eccezionalmente buone, offrendo vantaggi sia residenziali che economici. Con un prezzo d'acquisto di 895.000 euro, l'immobile, in particolare grazie al suo status di edificio storico e alle tre unità indipendenti, offre un'opportunità molto interessante per investitori che cercano agevolazioni fiscali o per acquirenti alla ricerca di una grande e prestigiosa villa in stile Art Nouveau con flessibilità e potenziale futuro. Le tre unità offrono un eccellente potenziale di locazione grazie alla loro posizione e alla qualità dell'immobile; anche una futura suddivisione in appartamenti è facilmente realizzabile, poiché gli appartamenti sono già strutturalmente separati. La combinazione di architettura storica, standard abitativi moderni, elevata efficienza energetica e costruzione, un concetto di utilizzo flessibile e una posizione stabile rendono questa villa una rara

opportunità sul mercato immobiliare di Bad Kreuznach, sia per proprietari esigenti che per investitori con una prospettiva a lungo termine.

Codice oggetto: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Dettagli dei servizi

### 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 Dichtschräume

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

**Codice oggetto: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach**

## Ulteriori informazioni

**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.

Codice oggetto: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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