Bad Kreuznach

Historischer Charme trifft modernes Wohnen – Stilvolle Jugendstilvilla in begehrter Lage

CODICE OGGETTO: 25416007

PREZZO D'ACQUISTO: 975.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 294 m^2 • **VANI:** 12 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 484 m^2

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	975.000 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, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

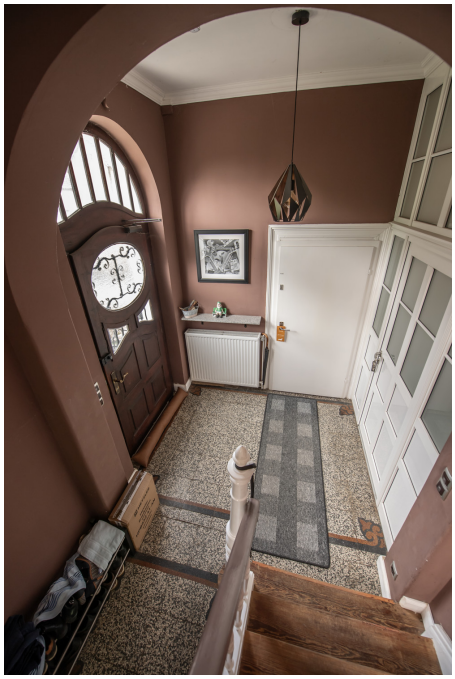
CODICE OGGETTO: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

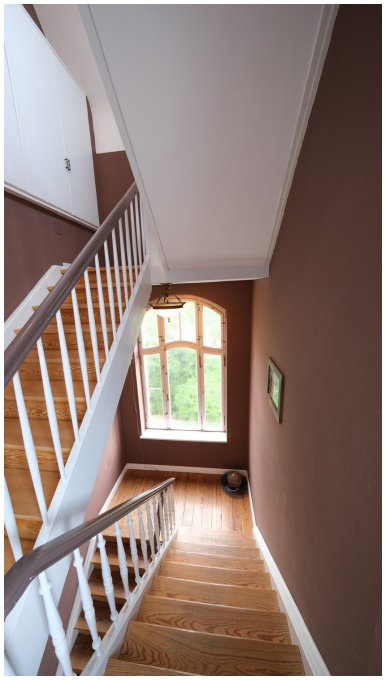
CODICE OGGETTO: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

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

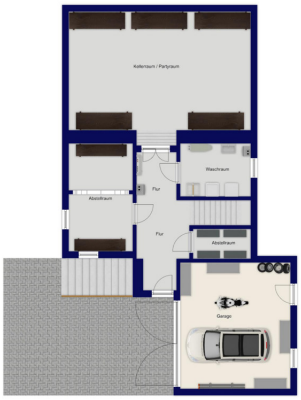
La proprietà

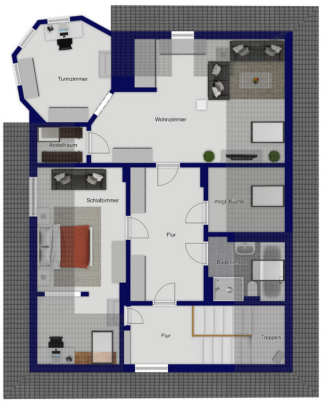
CODICE OGGETTO: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Planimetrie





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

Diese charmante Jugendstil-Villa steht unter Denkmalschutz und befindet sich in einer der bevorzugten Wohnlagen von Bad Kreuznach. Sie vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort und bietet ein exklusives Ambiente auf höchstem Niveau. Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich gepflegt und modernisiert und beherbergt drei separate Wohneinheiten mit hochwertiger Ausstattung. Die großzügige Raumaufteilung, eindrucksvolle Deckenhöhen sowie der beheizbare Wintergarten sorgen für ein außergewöhnliches Wohnerlebnis – sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage mit hochwertiger Vermietungsperspektive.

CODICE OGGETTO: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Dettagli dei servizi

•Denkmalgeschützte Villa in ruhiger, attraktiver Wohnlage
•Drei abgeschlossene Wohneinheiten, jeweils mit hochwertiger Ausstattung
•Gastherme (45 kW), erneuert 2009 (jährlicher Verbrauch ca. 45.000 kWh)
•Fachgerechte komplette Erneuerung der Elektrik im Jahr 2010
•Dacharbeiten inkl. Dämmung: laufende energetische Verbesserungen und Ausbesserungen
•Hochwertige Bodenbeläge: Echtholz-Vollholzparkett und Dielen
•Raumhöhen von ca. 2,50 m bis 3,30 m – großzügiges Raumgefühl
•Beheizbarer Wintergarten, ganzjährig nutzbar
•Fenster mit zweifacher Verglasung (erneuert in den 1980er Jahren)
•Stilvolle Bädersanierungen im Zeitraum 2015 bis 2022
•Exklusive Einbauküche (2008) mit Granit-Arbeitsplatte (Investitionsvolumen ca. 26.000,-€)
•Garage und Kfz-Stellplatz im Hof
•großer Gewölbekeller, 2025 neuer Sanierputz nebst Dichtschlämme
•Bambus im Garten mit Rhizomsperre

Das Objekt wurde 1905 nach Plänen von Jakob Karst für die Weinhändlerin Philippina Wohlleben erbaut. Seitdem wurde das Anwesen fachgerecht instand gehalten und in allen Stockwerken grundlegend renoviert und teils saniert Originalböden wurden professionell restauriert, eine neue Küche im Erdgeschoss eingebaut und neue Bäder installiert. Zusätzlich wurde der gesamte Dachstuhl wärmegedämmt sowie neue Dachflächenfenster installiert. Die Villa verfügt über zahlreiche Fernseh- und LAN-Anschlüsse in jedem Stockwerk. Einfahrt und Garage wurden umfassend renoviert und der Garten neu angelegt. Die Fassade besteht aus hochwertigen Zinktafeln. Die Gas-Zentralheizung erhielt 2009 einen neuen Brenner, 2014 eine neue Pumpe und 2018 einen neuen Ausgleichsbehälter. Der Endenergiebedarf (Heizung) beträgt etwa 150-170 kWh/m²a.

CODICE OGGETTO: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Tutto sulla posizione

Die Kurstadt Bad Kreuznach mit rund 50.000 Einwohnern in fünf Stadtteilen verbindet Lebensqualität mit wirtschaftlichem Potenzial. Die bekannten Brückenhäuser, charmante Altstadt und zahlreiche Freizeitangebote machen die Stadt sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter attraktiv. Bildungseinrichtungen von der Kita bis zum Gymnasium, eine ausgezeichnete medizinische Versorgung mit zwei Krankenhäusern und mehreren Rehakliniken sowie eine lebendige Innenstadtstruktur schaffen ein rundum stimmiges Umfeld. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die B41 verläuft direkt durch Bad Kreuznach, die A61 ist in nur ca. 7 km erreichbar. Mainz und Wiesbaden liegen 25–30 Minuten entfernt, der Frankfurter Flughafen etwa 45 Minuten. Zudem bestehen regelmäßige Bahnverbindungen in Richtung Bingen, Mainz und Kaiserslautern.

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 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.

CODICE OGGETTO: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Partner di contatto

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

Nina Seichter

Kreuzstraße 39, 55543 Bad Kreuznach
Tel.: +49 671 - 92 89 80 0
E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com