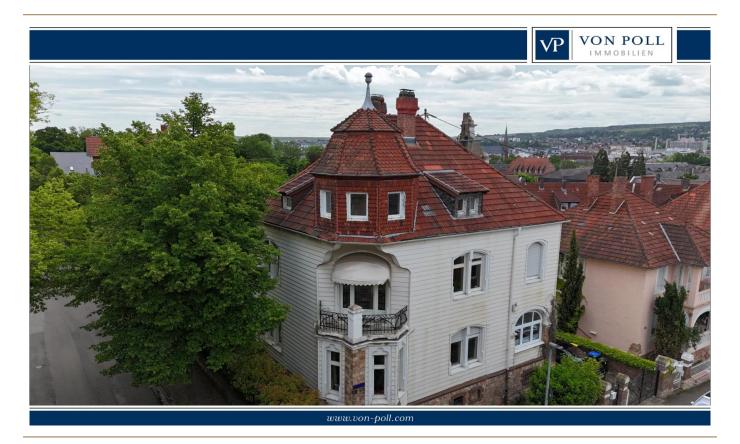


#### **Bad Kreuznach**

# Exklusive Jugendstilvilla – Denkmalgeschützt mit drei Wohneinheiten in Bad Kreuznachs Bestlage

Codice oggetto: 25416007



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



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



#### 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		



#### Dati energetici

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

































































































#### 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.



#### Una prima impressione

In einer der begehrten und historisch gewachsenen Wohnlagen von Bad Kreuznach erhebt sich diese außergewöhnliche Jugendstilvilla – ein repräsentatives Anwesen, das seit über einem Jahrhundert Charakter, Geschichte und architektonische Eleganz vereint. Errichtet im Jahr 1905 nach den Plänen des angesehenen Architekten Jakob Karst für die Weinhändlerin Philippina Wohlleben, verkörpert die Villa bis heute den unverwechselbaren Charme der Gründerzeit, verbunden mit einem beeindruckenden Maß an baulicher Authentizität und erlebbarer Wohnqualität.

Das denkmalgeschützte Gebäude steht auf einem ca. 496 m² großen Grundstück und verfügt über insgesamt ca. 294 m² Wohnfläche, die sich auf drei vollständig abgeschlossene Wohneinheiten verteilen. Die großzügige und klare Struktur des Hauses eröffnet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern äußerst flexible Nutzungsmodelle – vom exklusiven Familiendomizil mit separaten Bereichen für Home-Office, Praxis oder Mehrgenerationenwohnen bis hin zur renditestarken Vermietung mit drei eigenständigen Einheiten oder einer zukünftigen WEG-Aufteilung.

Wohnflächen nach Einheiten:

Erdgeschoss: ca. 93,8 m<sup>2</sup>

Obergeschoss: ca. 114,6 m² (inkl. beheiztem Wintergarten)

Dachgeschoss: ca. 85,2 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche: ca. 294 m<sup>2</sup>

Bereits beim Betreten der Villa wird ihr historischer Charakter sichtbar: eindrucksvolle Deckenhöhen von bis zu 3,30 m, restaurierte Originalholzböden, liebevoll erhaltene Details, klassische Türrahmungen und großzügige Raumfolgen schaffen eine Atmosphäre, die gleichzeitig großzügig, warm und stilvoll wirkt. Die Kombination aus historischen Elementen und kontinuierlichen Modernisierungen verleiht dem Haus einen zeitlosen, harmonischen Eindruck. Viel Tageslicht, große Fensterflächen und geschmackvolles Materialkonzept unterstreichen diesen besonderen Charakter. Das Obergeschoss der Villa wird durch einen beheizbaren Wintergarten ergänzt, der als lichtdurchfluteter Wohn- und Rückzugsbereich das gesamte Jahr über nutzbar ist – ein echtes Highlight und Ausdruck der architektonischen Qualität des Gebäudes. Über die Jahrzehnte wurde das Anwesen kontinuierlich instand gehalten und sorgfältig modernisiert, ohne dabei den Charakter des Hauses zu verfälschen. So präsentiert sich die Villa heute in einem außergewöhnlich guten Gesamtzustand, der sowohl wohnlich als auch wirtschaftlich überzeugt.

Mit einem Kaufpreis von 895.000 € bietet das Objekt – besonders durch den Denkmalschutzstatus und die drei abgeschlossenen Einheiten – eine ausgesprochen attraktive Grundlage für Kapitalanleger, die von steuerlichen Vorteilen profitieren



möchten, oder für Käufer, die eine große, repräsentative Jugendstilvilla mit Flexibilität und Zukunftspotenzial suchen. Die Vermietbarkeit der drei Einheiten ist aufgrund der Lage und der Objektqualität hervorragend; ebenso ist eine spätere WEG-Teilung problemlos möglich, da die Wohnungen bereits jetzt baulich voneinander abgetrennt sind. Die Verbindung aus historischer Architektur, moderner Wohnqualität, starker Energieund Baustruktur, flexiblem Nutzungskonzept und wertstabiler Lage macht diese Villa zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Bad Kreuznacher Immobilienmarkt – sowohl für anspruchsvolle Eigennutzer als auch für Investoren mit langfristigem Fokus.



#### Dettagli dei servizi

Gebäude & Architektur:

Denkmalgeschützte Jugendstilvilla, Baujahr 1905

Planung durch Architekt Jakob Karst

Drei vollständig abgeschlossene Wohneinheiten (EG/OG/DG)

Gesamtwohnfläche ca. 294 m²

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 €/m²

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



#### Tutto sulla posizione

Die Villa befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Bad Kreuznach, einem historisch gewachsenen, urbanen und zugleich ruhigen Quartier, das von repräsentativen Jugendstilvillen, gepflegten Stadthäusern und einer hochwertigen Nachbarschaft geprägt ist. Diese Wohngegend verbindet auf ideale Weise anspruchsvolles Wohnen, kurze Wege, kulturelle Vielfalt und eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Mikrolage - Wohnen im historischen Villenumfeld:

Das unmittelbare Umfeld zeichnet sich durch:

ruhige Anwohnerstraßen

gewachsene Bebauungsstrukturen

historische Villen und Stadtarchitektur

gepflegte Grünbereiche

hohe Wohnqualität und geringe Fluktuation

Die Lage ist besonders beliebt bei Familien, Berufstätigen, medizinischen Fachkräften, Selbstständigen sowie Mietern mit gehobenem Anspruch – ein wichtiger Aspekt für Kapitalanleger.

Nähe zu Schulen & Bildungseinrichtungen:

Mehrere hochwertige Bildungseinrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung:

Hofgartenschule (direkt gegenüber, Unterrichtsräume)

Gymnasium an der Stadtmauer

Lina-Hilger-Gymnasium

Kreuznacher Berufsbildende Schulen

diverse Grundschulen und Kindertagesstätten im nahen Umfeld

Die Nähe zu gleich mehreren weiterführenden Schulen macht die Lage besonders für

Familien und für die Vermietung an schulnahe Haushalte attraktiv.

Innenstadt & Stadtleben:

In wenigen Minuten erreicht man die lebendige Innenstadt von Bad Kreuznach mit:

Fußgängerzone

Boutiquen, Einzelhandel, Lebensmittelgeschäften

vielfältiger Gastronomie

Wochenmärkten

Kultur- und Veranstaltungsangeboten:

Das Stadtbild wird geprägt durch die berühmten Brückenhäuser über der Nahe – ein Wahrzeichen und Symbol der historischen Identität der Kurstadt. Die Lage verbindet

Tradition und urbanes Leben auf harmonische Weise.

Freizeit, Natur & Erholung:

Bad Kreuznach ist überregional bekannt für seine hohe Lebensqualität. Die Umgebung



der Villa bietet direkten Zugang zu:

Kurpark

Salinental mit den imposanten Gradierwerken

Nahe-Uferwege zum Joggen, Radfahren und Spazieren

Thermen & Rehazentren

Tennisplätzen, Fitnessstudios, Schwimmbädern

Wanderwegen in Richtung Soonwald & Rotenfels

Diese Vielfalt schafft ein Wohnumfeld, das sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter mit

hohem Anspruch ideal ist.

Medizinische Versorgung – überdurchschnittlich stark:

Bad Kreuznach gilt als medizinisches Zentrum der Region und bietet:

zwei modern ausgestattete Krankenhäuser

mehrere Rehakliniken

ein breites Spektrum an Facharztpraxen

Therapiezentren, MVZs und Gesundheitsdienstleister

Gerade für Investoren ist dies ein stabiler Standortfaktor, da die Stadt viele medizinische

Fachkräfte und Langzeitaufenthalte anzieht.

Verkehrsanbindung – zentral & leistungsfähig:

Die Verkehrsinfrastruktur ist hervorragend ausgebaut:

B41 durchquert die Stadt

Autobahn A61 in ca. 7 Minuten erreichbar

Mainz / Wiesbaden: ca. 25-30 Minuten

Flughafen Frankfurt: ca. 45 Minuten

Bahnhof Bad Kreuznach mit regelmäßigen Verbindungen nach:

Mainz

Bingen

Kaiserslautern

Idar-Oberstein

In Kombination ergibt sich eine Anbindung, die sowohl für Pendler als auch für

Geschäftsreisende und Familien ideal ist.

Wirtschafts- & Standortfaktoren:

Bad Kreuznach ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit Unternehmen aus:

Medizintechnik

Gesundheitswirtschaft

Maschinenbau

Pharmazie

Dienstleistungen

Lebensmittelproduktion

Diese Vielfalt sorgt für stabile Beschäftigung, kontinuierliche Zuzugseffekte und damit eine konstante Nachfrage nach Wohnraum – ein klarer Vorteil für Kapitalanleger.

Wertstabilität & Investmentperspektive:

Die Wohnlage zählt zu den nachgefragtesten Adressen der Stadt. Die Kombination aus:

historischem Villencharakter

guter Infrastruktur

hoher Lebensqualität



zentraler Lage
medizinischem und wirtschaftlichem Umfeld
geringer Fluktuation
denkmalgeschützter Bausubstanz
sehr guter Vermietbarkeit
macht diesen Standort langfristig extrem wertstabil und für Investoren wie Eigennutzer
gleichermaßen attraktiv.



#### 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.



#### 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com