

Bad Kreuznach

VENDITA SEGRETA – CASA MODERNA PROGETTATA DA UN ARCHITETTO SU PARCHEGGIO

Codice oggetto: 25416026_2

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.980 m²

Codice oggetto: 25416026_2 - 55543 Bad Kreuznach

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

Codice oggetto: 25416026_2 - 55543 Bad Kreuznach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25416026_2
Superficie netta	ca. 250 m²
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2007

Prezzo d'acquisto	1.590.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 25416026_2 - 55543 Bad Kreuznach

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	23.11.2035	Consumo energetico	26.80 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

Codice oggetto: 25416026_2 - 55543 Bad Kreuznach

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Secret Sale

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25416026_2 - 55543 Bad Kreuznach

Una prima impressione

VENDITA SEGRETA - CASA MODERNA PROGETTATA DA UN ARCHITETTO SU TERRENO CON PARCO. Esclusività. Design. Tranquillità. Precisione. Questa eccezionale casa progettata da un architetto combina design moderno, perfezione tecnica e un'atmosfera calda e accogliente ai massimi livelli. Circa 250 m² di superficie abitabile con otto stanze chiaramente strutturate creano un ambiente abitativo che fonde armoniosamente l'eleganza architettonica con il massimo comfort. L'immobile è stato costruito nel 2007 e nel 2021 è stato sottoposto a una completa ristrutturazione energetica e di design, supervisionata da uno studio di architettura e dalla rinomata falegnameria K&M: una ridefinizione di alta qualità dell'intera casa. Sono stati investiti oltre 500.000 € in tecnologia, falegnameria, impianti idraulici, elettrici, pompa di calore, fotovoltaico e impianto TV; gli investimenti solo nei servizi dell'edificio ammontano a ben sei cifre. (Vendita Segreta - brochure dettagliata disponibile su richiesta) MARKETING DISCRETO. L'ubicazione esatta verrà rivelata solo durante un incontro personale.

Codice oggetto: 25416026_2 - 55543 Bad Kreuznach

Dettagli dei servizi

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 Rasenmährobotersystem
- 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

Codice oggetto: 25416026_2 - 55543 Bad Kreuznach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 26.80 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25416026_2 - 55543 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com