

Bad Kreuznach

Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garage in Bad Kreuznach

Codice oggetto: 26416005



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26416005 - 55543 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: 26416005 - 55543 Bad Kreuznach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26416005	Prezzo d'acquisto	289.000 EUR
Superficie netta	ca. 97 m ²	Appartamento	Piano terra
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza
Anno di costruzione	1998		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 26416005 - 55543 Bad Kreuznach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	29.09.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	142.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 26416005 - 55543 Bad Kreuznach

La proprietà



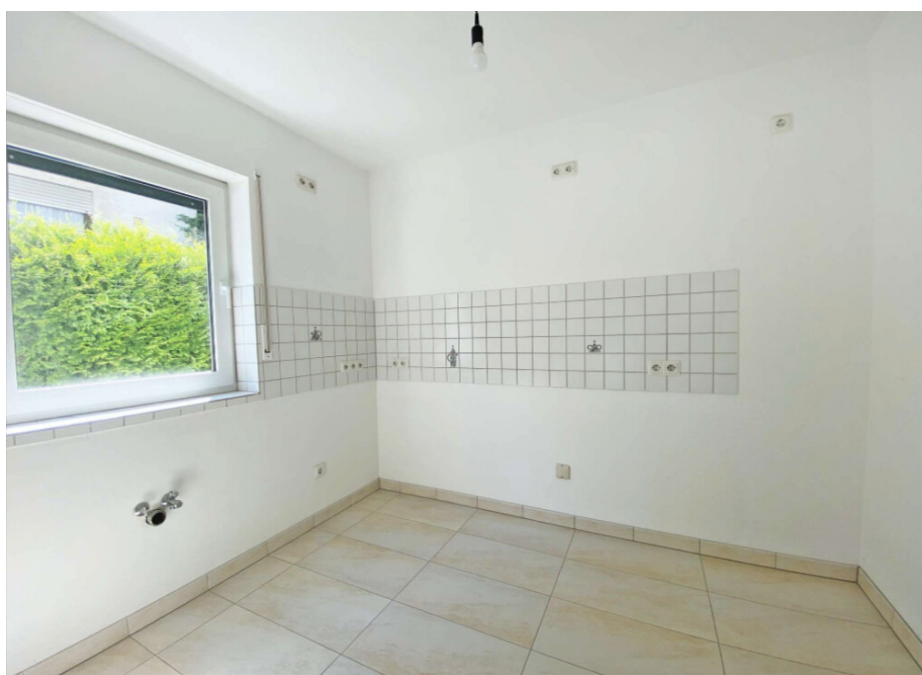
Codice oggetto: 26416005 - 55543 Bad Kreuznach

La proprietà



Codice oggetto: 26416005 - 55543 Bad Kreuznach

La proprietà



Codice oggetto: 26416005 - 55543 Bad Kreuznach

La proprietà



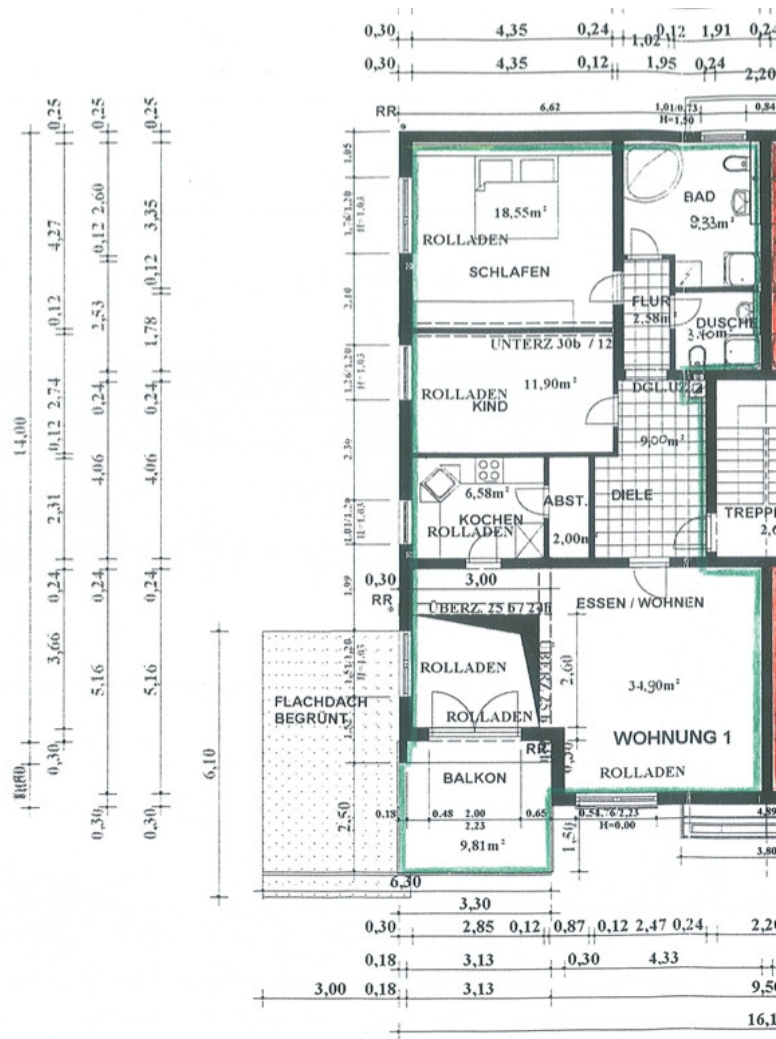
Codice oggetto: 26416005 - 55543 Bad Kreuznach

La proprietà



Codice oggetto: 26416005 - 55543 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: 26416005 - 55543 Bad Kreuznach

Una prima impressione

Diese vermietete Eigentumswohnung in ruhiger und gefragter Wohnlage von Bad Kreuznach stellt eine attraktive Kapitalanlage mit weiterem Entwicklungspotenzial dar. Die Kombination aus solider Bauweise, überschaubarer Eigentümerstruktur und nachhaltiger Vermietbarkeit bietet eine stabile Grundlage für langfristig orientierte Investoren.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich vier Einheiten aus dem Baujahr 1998 und verfügt über eine Wohnfläche von rund 100 m². Sie liegt im Erdgeschoss auf der rechten Seite und ist über das Treppenhaus erreichbar.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück der Einheit. Ergänzt wird die Wohnung durch weitere gut geschnittene Räume mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 750 €, entsprechend 9.000 € jährlich. Die derzeitige Miete liegt unter dem Niveau vergleichbarer Neuvermietungen, wodurch sich im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten ein attraktives Mietsteigerungspotenzial ergibt.

Die Ausstattung umfasst gepflegte Bodenbeläge aus Vinyl, Teppich und Fliesen. Die Beheizung erfolgt über eine modernisierte Gaszentralheizung in Verbindung mit einer Fußbodenheizung. Zur Wohnung gehören zudem eine Garage sowie ein separater Kellerraum.

Insgesamt handelt es sich um eine solide Bestandsimmobilie mit klarer Struktur, stabiler Vermietung und zusätzlichem Entwicklungspotenzial – eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger.

Codice oggetto: 26416005 - 55543 Bad Kreuznach

Dettagli dei servizi

Objektdaten

- Eigentumswohnung im Obergeschoss (rechte Einheit)
- Baujahr: 1998
- Wohnfläche: 97 m²
- 3 Zimmer mit funktionaler Aufteilung
- Ruhiges Mehrfamilienhaus mit nur 4 Parteien
- Überschaubare Eigentümerstruktur

Wohnung

- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Direkter Zugang zur Terrasse
- Gut geschnittene Räume mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Gepflegte Bodenbeläge (Vinyl, Teppich, Fliesen Küche 2020 erneuert)
- Helle Wohnräume mit angenehmer Wohnatmosphäre

Technik & Zustand

- Modernisierte Gaszentralheizung 2025
- Fußbodenheizung
- Gepflegter Gesamtzustand
- Solide Bauweise

Außenbereich & Nebenflächen

- Terrasse mit Zugang vom Wohnbereich
- Garage im Objekt enthalten
- Separater Kellerraum

Vermietung & Entwicklungspotenzial

- Aktuelle Kaltmiete: 750 € monatlich
- Miete unter marktüblichem Niveau
- Anpassung im Rahmen gesetzlicher Möglichkeiten möglich
- Attraktives Mietsteigerungspotenzial
- Nachhaltige Vermietbarkeit aufgrund Lage und Wohnungsgröße

Hausgeld

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 600 € gemäß aktuellem Wirtschaftsplan.

Die Kosten umfassen neben den allgemeinen Bewirtschaftungskosten auch verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkosten sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

Auf Grundlage der letzten vorliegenden Jahresabrechnung (Abrechnungszeitraum 2024/2025) sowie des aktuellen Wirtschaftsplans stellt sich die Kostenstruktur wie folgt dar:

- ca. 78 % umlagefähige Kosten
- ca. 14 % nicht umlagefähige Kosten

- ca. 8 % Instandhaltungsrücklage

Die Höhe der verbrauchsabhängigen Kosten wird durch das individuelle Nutzungsverhalten beeinflusst. Ein Großteil der Kosten ist im Falle einer Vermietung umlagefähig.

Durch die im Jahr 2025 modernisierte Heizungsanlage besteht grundsätzlich Potenzial für eine effizientere Energieversorgung.

Eine Jahresabrechnung für den aktuellen Wirtschaftszeitraum liegt noch nicht vor. Die tatsächlichen Kosten können daher je nach Verbrauch und zukünftiger Entwicklung variieren.

Codice oggetto: 26416005 - 55543 Bad Kreuznach

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragten und gewachsenen Wohnlagen von Bad Kreuznach, geprägt von einer ruhigen, aufgelockerten Bebauung und einem angenehmen, überwiegend eigentümergeprägten Umfeld. Diese Lage zählt zu den bevorzugten Wohnadressen der Stadt und wird insbesondere von langfristigen Mietern sowie Eigennutzern sehr geschätzt. Der nahegelegene Kuhberg bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und unterstreicht die hohe Wohnqualität des Standorts. Gleichzeitig sind die Innenstadt von Bad Kreuznach sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich im direkten Umfeld, ebenso eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Verkehrsanbindung in Richtung Mainz, Bingen und das Rhein-Main-Gebiet ist über die umliegenden Bundesstraßen ebenfalls komfortabel gewährleistet. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht diesen Standort nachhaltig attraktiv und sorgt für eine stabile Nachfrage am Wohnungsmarkt.

Codice oggetto: 26416005 - 55543 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: 26416005 - 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