

Bad Kreuznach

Großzügige Dachgeschosswohnung am Schlosspark mit Dachterrasse und zwei Stellplätzen

Codice oggetto: 26416012



PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

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

Codice oggetto: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26416012	Prezzo d'acquisto	369.000 EUR
Superficie netta	ca. 120 m²	Appartamento	Attico
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4		
Bagni	2		
Anno di costruzione	1995	Stato dell'immobile	Curato

Codice oggetto: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	15.04.2029	Consumo finale di energia	79.20 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

La proprietà



Codice oggetto: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

La proprietà



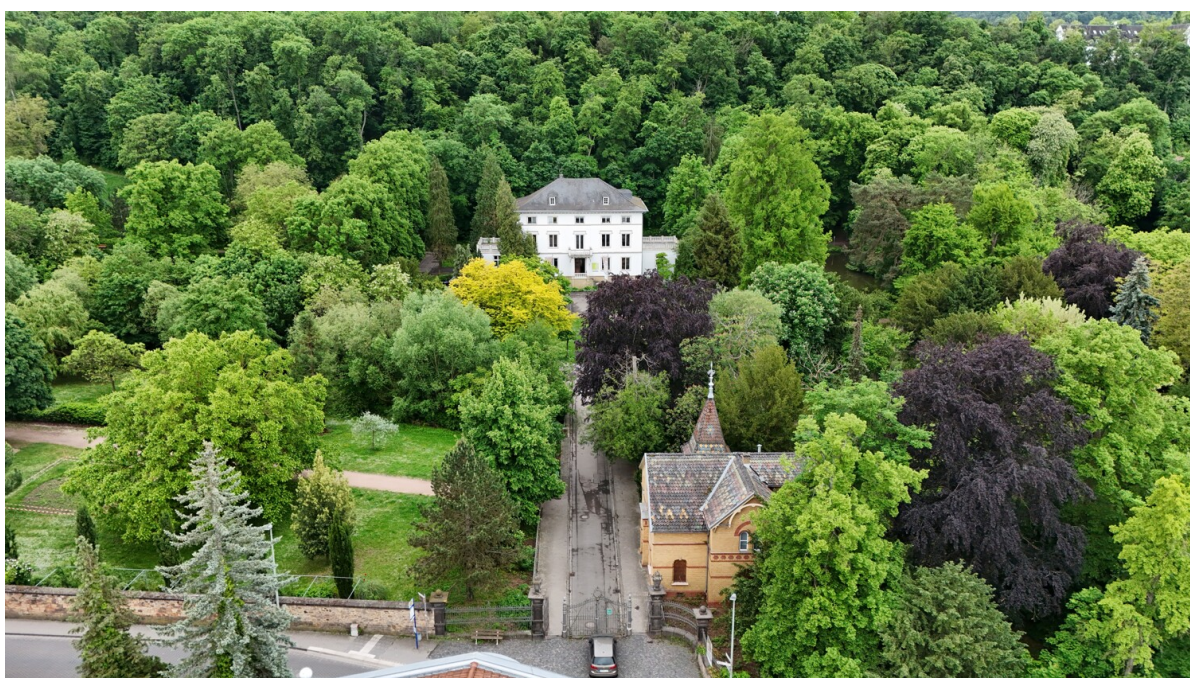
Codice oggetto: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

La proprietà



Codice oggetto: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

La proprietà



Codice oggetto: 26416012 - 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: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

Una prima impressione

Diese großzügige Eigentumswohnung befindet sich in einer sehr gefragten Wohngegend unmittelbar am Schlosspark und verbindet urbanes Wohnen mit einem bemerkenswert hohen Maß an Raum, Privatsphäre und Alltagstauglichkeit. Die Wohnung liegt im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus der Mitte der 1990er Jahre und überzeugt durch eine Wohnatmosphäre, die sich angenehm von klassischen Standardwohnungen abhebt.

Das Besondere an dieser Immobilie ist die außergewöhnliche Großzügigkeit. Ursprünglich als zwei getrennte Wohneinheiten angelegt, präsentiert sich die Wohnung heute als zusammengeführte Gesamtwohnung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Dadurch entsteht ein Raumangebot, das besonders für Paare mit Platzbedarf, kleine Familien oder Menschen interessant ist, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten.

Der helle Wohn und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen eine freundliche, offene Wohnatmosphäre. Von hier aus öffnet sich der direkte Zugang zur Dachterrasse, die den Wohnraum nach außen erweitert und einen privaten Platz für entspannte Stunden im Freien bietet.

Die Raumstruktur ist vielseitig und praxisnah. Neben dem großzügigen Wohnbereich stehen weitere gut nutzbare Zimmer zur Verfügung, die je nach Lebenssituation als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Hobbybereich genutzt werden können. Auch die zwei Badezimmer, renoviert in den Jahren 2020 sowie Januar und Februar 2022, erhöhen den Wohnkomfort deutlich und machen die Wohnung alltagstauglich für mehrere Personen.

Die Küche ist separat angeordnet und funktional nutzbar. Hochwertige Vinyl Bodenbeläge, gepflegte Oberflächen und eine durchdachte Aufteilung unterstreichen den wohnlichen Charakter. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung gepflegt, großzügig und angenehm unaufgeregt. Sie ist keine überinszenierte Neubauwohnung, sondern eine charaktervolle Stadtwohnung mit echten praktischen Stärken.

Besonders wertvoll sind die zwei nebeneinander liegenden Stellplätze in der Tiefgarage. Ein Stellplatz ist bereits für Elektromobilität vorbereitet. Ergänzt wird das Angebot durch einen geräumigen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum schafft und den Nutzwert der Wohnung weiter erhöht.

Auch die Ausstattung der Dachterrasse verdient besondere Erwähnung. Zwei elektrische Markisen schaffen an sonnigen Tagen angenehme Beschattung und erhöhen die Aufenthaltsqualität im Außenbereich. Die überwiegend elektrisch betriebenen Rollläden mit automatischer Sonnenstandsregelung ergänzen den Wohnkomfort und sorgen für ein angenehmes Raumklima.

Technisch ist ein weiterer wichtiger Punkt positiv hervorzuheben: Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2026 als Gasbrennwertanlage erneuert. Zusammen mit dem ordentlichen Energiekennwert ergibt sich für ein Bestandsgebäude dieser Baualtersklasse eine gut vermittelbare energetische Ausgangslage.

Diese Wohnung spricht Käufer an, die eine großzügige Eigentumswohnung in gefragter Lage suchen und dabei nicht nur auf Quadratmeter, sondern auf ein stimmiges Gesamtpaket achten: Lage unmittelbar am Schlosspark, Dachterrasse, zwei Bäder, zwei Stellplätze in der Tiefgarage, Kellerraum, gepflegter Zustand und eine hohe Nutzungsbreite. Genau diese Kombination macht die Immobilie besonders interessant für Menschen, die in Bad Kreuznach großzügig, stadtnah und zugleich angenehm privat wohnen möchten.

Codice oggetto: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

Dettagli dei servizi

Objektart

Eigentumswohnung, Dachgeschosswohnung

Lage im Gebäude

2. Etage, Dachgeschoss

Gebäude

Gepflegtes Mehrfamilienhaus aus der Mitte der 1990er Jahre

Baujahr

Ca. 1995/1996

Wohnfläche

Ca. 120,30 m²

Wohnungsstruktur

Ursprünglich zwei getrennte Wohnungen

Heute als großzügige Gesamtwohnung zusammengeführt

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Familie, Gäste und Homeoffice

Raumangebot

Großzügiger Wohn und Essbereich

Mehrere flexibel nutzbare Zimmer

Separate Küche

Zwei Badezimmer

Dachterrasse

Geräumiger Kellerraum

Außenfläche

Großzügige Dachterrasse mit direktem Zugang vom Wohnbereich

Privater Außenbereich mit hohem Wohnwert

Zwei elektrische Markisen auf der Dachterrasse

Bäder

Zwei Badezimmer

Bad im Eingangsbereich renoviert 2020

Zweites Bad renoviert Januar und Februar 2022

Komfortable Nutzung für mehrere Personen im Alltag

Küche

Separate, funktionale Küche

Sinnvoll in das Raumkonzept eingebunden

Bodenbeläge

Hochwertige Vinyl Bodenbeläge

Fliesen in den Nassbereichen

Fenster und Beschattung

Kunststofffenster

Rollläden überwiegend elektrisch

Automatische Regelung über Sonnenstandsanzeige

Stellplätze

Zwei nebeneinander liegende Stellplätze in der Tiefgarage

Keine Doppelparker mit Hebe oder Senktechnik

Bequeme und alltagstaugliche Nutzung

Besonders wertvoll in der innenstadtnahen Lage

Elektromobilität

Ein Stellplatz mit vorbereiteter Infrastruktur für Elektromobilität

Keller

Geräumiger Kellerraum

Ca. 2,50 m x 3,50 m

Ca. 8,75 m² Nutzfläche

Praktischer Zusatznutzen für Lagerung, Vorräte, Sportausrüstung oder saisonale

Gegenstände

Heizung

Gasbrennwertanlage

Erneuert am 27.02.2026 laut Rückmeldung der Hausverwaltung

Energieausweis

Verbrauchsausweis

Gültig bis 15.04.2029

Endenergieverbrauch

79,2 kWh je m² und Jahr

Energieträger

Erdgas

Hausgeld Wohnung

588,82 € monatlich laut Wirtschaftsplan 2026

Hausgeld Stellplätze

26,00 € monatlich gesamt

Gesamtes Hausgeld Wohnung und Stellplätze

614,82 € monatlich

Besondere Merkmale

Großzügige Gesamtwohnfläche von ca. 120,30 m²

Sehr gefragte Wohngegend unmittelbar am Schlosspark

Dachterrasse als privater Außenbereich

Zwei elektrische Markisen auf der Dachterrasse

Zwei Badezimmer

Zwei nebeneinander liegende Stellplätze in der Tiefgarage

Vorbereitete Elektromobilität

Rollläden überwiegend elektrisch mit automatischer Sonnenstandsregelung

Geräumiger Kellerraum

Erneuerte Gasbrennwertanlage

Guter Energiekennwert für ein Bestandsgebäude

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Familie und Homeoffice

Gepflegtes Wohnumfeld mit hoher Alltagstauglichkeit

Stadtnahes Wohnen mit angenehmer Privatsphäre

Codice oggetto: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gefragten Wohngegend unmittelbar am Schlosspark. Diese Lage zählt zu den angenehmen und etablierten Wohnbereichen von Bad Kreuznach und verbindet die Nähe zur Innenstadt mit einem gewachsenen, hochwertigen Wohnumfeld. Wer hier wohnt, profitiert von kurzen Wegen, einer sehr guten Infrastruktur und zugleich von einer Wohnlage mit Charakter.

Der Schlosspark gehört zu den prägenden und beliebten Bereichen der Stadt und verleiht dem Umfeld eine besondere Wohnqualität. Die Umgebung ist gewachsen, stadtnah und angenehm wohnlich. Gerade Käufer, die nicht anonym am Stadtrand wohnen möchten, sondern Wert auf eine gute Adresse, kurze Wege und ein lebendiges Umfeld legen, finden hier eine überzeugende Kombination aus Zentralität und Wohnkomfort.

Die Bad Kreuznacher Innenstadt ist schnell erreichbar und bietet eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken, Ärzten, Banken und weiteren Dienstleistern. Auch der Wochenmarkt, kulturelle Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Dadurch eignet sich die Wohnung sowohl für Berufstätige als auch für Paare, kleine Familien und Menschen, die Wert auf eine komfortable Alltagsorganisation legen.

Ein weiterer Vorteil ist die Nähe zu Erholung und Freizeit. Bad Kreuznach bietet mit der Nahe, den Parkanlagen, dem Kurgebiet, dem Salinental, den Weinbergen und den umliegenden Höhenlagen ein außergewöhnlich vielseitiges Umfeld. Spaziergänge, sportliche Aktivitäten, Gastronomie, Kultur und Natur liegen hier angenehm nah beieinander. Diese Verbindung aus städtischem Leben und hoher Freizeitqualität macht den Standort besonders attraktiv.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt. Der Bahnhof Bad Kreuznach bietet regelmäßige Verbindungen unter anderem in Richtung Mainz, Bingen, Bad Münster am Stein Ebernburg und Idar Oberstein. Über die umliegenden Bundesstraßen sind auch das Rhein Main Gebiet, Wiesbaden, Frankfurt und der Flughafen Frankfurt gut erreichbar. Damit eignet sich die Lage auch für Käufer, die regional oder überregional angebunden bleiben möchten.

Die Kombination aus gefragter Wohngegend unmittelbar am Schlosspark, Nähe zur Innenstadt, guter Infrastruktur, vorhandenen Stellplätzen und großzügigem Wohnangebot macht diese Immobilie besonders interessant. Sie bietet nicht nur Wohnfläche, sondern ein stimmiges Gesamtpaket für Menschen, die in Bad Kreuznach großzügig, stadtnah und mit hoher Alltagstauglichkeit wohnen möchten.

Codice oggetto: 26416012 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com