

Bad Kreuznach

Großzügiges Wohnen in ruhiger Lage mit Blick ins Grüne

Codice oggetto: 26416024



PREZZO D'AFFITTO: 1.650 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 168 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 385 m²

Codice oggetto: 26416024 - 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: 26416024 - 55543 Bad Kreuznach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26416024
Superficie netta	ca. 168 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.11.2026
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'affitto	1.650 EUR
Costi aggiuntivi	300 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 56 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26416024 - 55543 Bad Kreuznach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	13.10.2030
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	188.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

Codice oggetto: 26416024 - 55543 Bad Kreuznach

La proprietà



Codice oggetto: 26416024 - 55543 Bad Kreuznach

La proprietà



Codice oggetto: 26416024 - 55543 Bad Kreuznach

La proprietà



Codice oggetto: 26416024 - 55543 Bad Kreuznach

La proprietà



Codice oggetto: 26416024 - 55543 Bad Kreuznach

La proprietà



Codice oggetto: 26416024 - 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: 26416024 - 55543 Bad Kreuznach

Una prima impressione

Diese großzügige Doppelhaushälfte verbindet eine angenehm ruhige Wohnlage mit der Nähe zur Bad Kreuznacher Innenstadt. Das Haus liegt zurückversetzt in zweiter Reihe und bietet auf mehreren Ebenen viel Raum für Paare, Familien und alle, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Im Erdgeschoss bildet der helle Wohnbereich mit seinem gepflegten Parkettboden den wohnlichen Mittelpunkt des Hauses. Breite Schiebetüren verbinden ihn mit dem angrenzenden Esszimmer und schaffen bei Bedarf einen großzügigen, offenen Lebensbereich. Die großen Fensterflächen geben den Blick ins Grüne frei und sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die Terrasse. Eine separate Küche mit praktischer Speisekammer sowie ein Gäste-WC ergänzen diese Etage. Die vorhandene Einbauküche wurde 2022 neu angeschafft und kann auf Wunsch gegen Zahlung eines Übernahmepreises von den derzeitigen Mietern übernommen werden.

Im Obergeschoss stehen drei ebenfalls mit Parkettboden ausgestattete, gut geschnittene Schlafzimmer und ein modernes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche zur Verfügung. Zwei der Zimmer besitzen einen direkten Zugang zum Balkon und eröffnen einen schönen Ausblick in die grüne Umgebung.

Ein weiteres Schlafzimmer im Untergeschoss erweitert das Raumangebot und verfügt über einen eigenen Zugang zum Garten. Es eignet sich daher ebenso gut als Gäste-, Arbeits- oder Jugendzimmer. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Ebene ein Heizungs- und Waschaum sowie weitere Abstellmöglichkeiten.

Der großzügige Garten wird gemeinschaftlich genutzt und bietet viel Platz zum Entspannen und Spielen. Zwei Garagen sowie zwei zusätzliche Stellplätze am Haus vervollständigen das Angebot.

Das Gebäude wurde 2020/2021 umfassend modernisiert. Im Oktober 2026 soll zudem die bisherige Ölheizung durch eine moderne Wärmepumpe ersetzt werden, wodurch die Energieeffizienz des Hauses künftig verbessert wird.

Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich nach vorheriger Einreichung einer vollständig ausgefüllten Mieterselbstauskunft einschließlich aller erforderlichen Anlagen vereinbart werden können.

Codice oggetto: 26416024 - 55543 Bad Kreuznach

Dettagli dei servizi

- Ruhig und zurückversetzt gelegene Doppelhaushälfte in zweiter Reihe
- Ca. 168 m² Wohnfläche auf mehreren Ebenen
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit verbindenden Schiebetüren
- Gepflegter Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Terrasse mit Blick ins Grüne
- Balkon im Obergeschoss mit Zugang von zwei Schlafzimmern
- Separate Küche mit praktischer Speisekammer
- Einbauküche aus dem Jahr 2022, auf Wunsch gegen Zahlung eines Übernahmepreises von den derzeitigen Mietern übernehmbar
- Modernes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche
- Separates Gäste-WC im Erdgeschoss
- Zusätzliches Schlafzimmer im Untergeschoss mit direktem Zugang zum Garten
- Gemeinschaftliche Nutzung des großzügigen Gartens
- Heizungs- und Waschraum sowie weitere Abstellflächen im Untergeschoss
- Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in den Jahren 2020/2021
- Erneuerung unter anderem von Elektrik, Wasserleitungen, Bodenbelägen und Haustür sowie teilweise der Fenster
- Austausch der bisherigen Ölheizung gegen eine Wärmepumpe im Oktober 2026 vorgesehen
- Zwei Garagen
- Zwei zusätzliche Stellplätze am Haus
- Haustiere nach Vereinbarung

Codice oggetto: 26416024 - 55543 Bad Kreuznach

Tutto sulla posizione

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und angenehm zurückversetzten Wohnlage von Bad Kreuznach. Trotz der geschützten Lage in zweiter Reihe ist die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar und kann auch bequem zu Fuß erschlossen werden. Damit verbindet der Standort ein ruhiges Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Lebens.

Bad Kreuznach bietet eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Auch Ärzte, Apotheken, zwei Krankenhäuser sowie verschiedene Rehabilitations- und Gesundheitseinrichtungen befinden sich vor Ort. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches, kulturelles und sportliches Freizeitangebot.

Über die Bundesstraße B 41 sowie die nahe gelegene Autobahn A 61 bestehen gute Verkehrsanbindungen in Richtung Mainz, Wiesbaden, Bingen und in das Rhein-Main-Gebiet. Auch der Frankfurter Flughafen ist mit dem Pkw gut erreichbar. Der Bahnhof Bad Kreuznach bietet darüber hinaus regelmäßige regionale Zugverbindungen und macht den Standort auch für Berufspendler interessant.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, einer familienfreundlichen Umgebung und der guten Erreichbarkeit der Innenstadt macht diese Lage besonders attraktiv.

Codice oggetto: 26416024 - 55543 Bad Kreuznach

Ulteriori informazioni

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. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 26416024 - 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