Bad Kreuznach

Viel Raum zum Leben und Arbeiten mit Gartenidylle und privatem Wellnessbereich

Objektnummer: 25416028



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 672 m²

Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

Auf einen Blick

Objektnummer	25416028
Wohnfläche	ca. 215 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1938
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 170 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.12.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	96.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

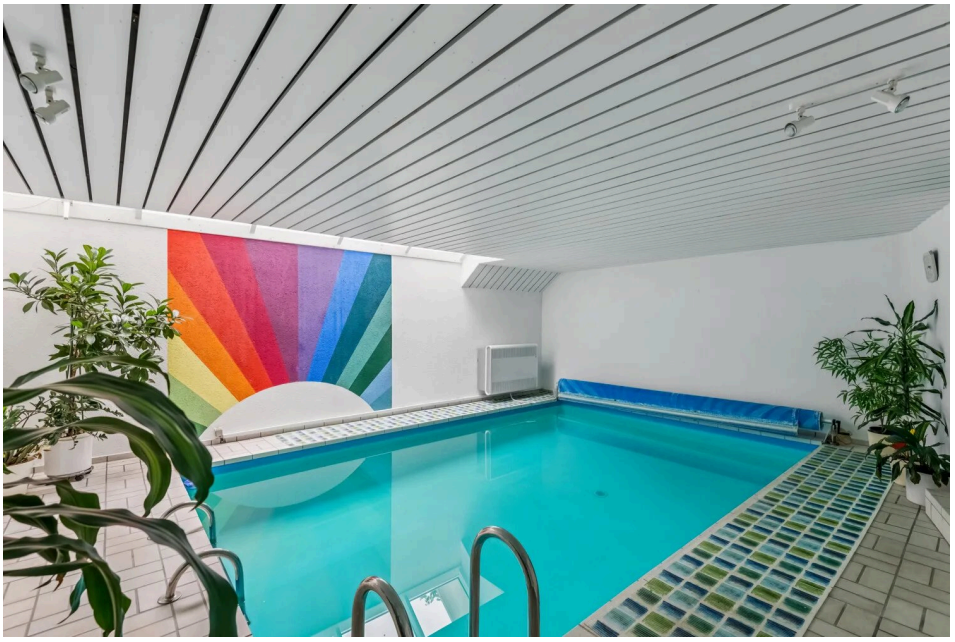
Die Immobilie





Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

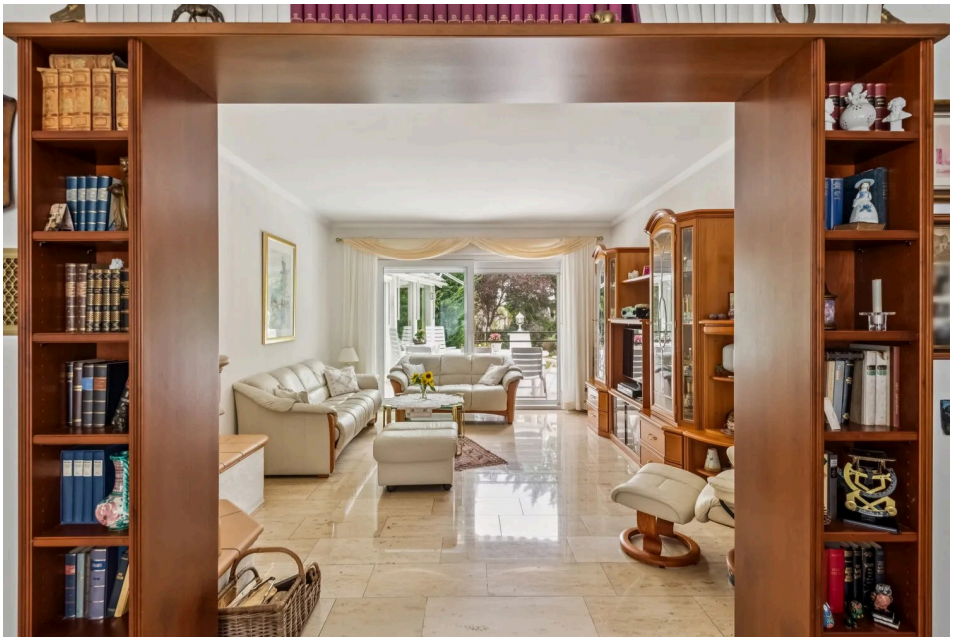
Die Immobilie





Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

Grundrisse




Wintergarten
Terrasse
Küche
Wohnzimmer
Treppen
Flur
Esszimmer
Gäste-WC
Eingang


Badezimmer
Schlafzimmer
Treppen
Flur
Ankleidezimmer
Abstellraum


Gästezimmer
Treppen
Flur
Büro
Badezimmer



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

Ein erster Eindruck

Ein Tag in diesem Haus kann viele Seiten haben: morgens ein Kaffee im Wintergarten mit Blick ins Grüne, tagsüber konzentriertes Arbeiten im Dachgeschoss, später gemeinsame Zeit am Kachelofen und am Abend eine Auszeit im eigenen Wellnessbereich. Auf rund 215 m² Wohnfläche und drei Wohnebenen erhalten all diese Momente ihren passenden Rahmen. Die klare Aufteilung verbindet gemeinsames Leben mit Privatsphäre und lässt zugleich Freiheiten für Gäste, Beruf und persönliche Interessen.
Der Rundgang beginnt in der weitläufigen Diele. Bereits beim Betreten wird spürbar, wie viel Raum dieses Haus bietet. Von hier aus erschließt sich das Erdgeschoss mit Küche, Gäste-WC sowie Wohn- und Esszimmer. Ein breiter Durchgang öffnet beide Wohnräume zueinander und bewahrt dennoch ihre Eigenständigkeit. Der Kachelofen bildet einen behaglichen Mittelpunkt, während der Blick weiter zur Terrasse und in den Garten führt.
Besonders nah kommt das Grün im beheizten Wintergarten. Er bildet das helle Bindeglied zwischen Haus, Terrasse und Außenbereich. Licht und Jahreszeiten bleiben hier präsent, ohne dass auf den Schutz eines geschlossenen Raumes verzichtet werden muss. Dahinter öffnet sich der von dichter Bepflanzung umgebene Garten. Er vermittelt Privatsphäre und bietet eine ruhige Kulisse für gemeinsame Stunden ebenso wie für eine Pause vom Alltag.
Mit dem Weg ins Obergeschoss verändert sich die Stimmung. Hier beginnt die persönlichere Ebene mit Schlafzimmer, geräumigem Badezimmer und einem derzeit als Ankleide genutzten Zimmer. Ein zusätzlicher Nebenraum dient momentan als Bügelzimmer. Vom begehbaren Balkon richtet sich der Blick zurück in den Garten. So bleibt die Verbindung ins Freie auch auf dieser Etage erhalten.
Das Dachgeschoss besitzt einen eigenen Rhythmus. Gästezimmer und Duschbad ermöglichen Übernachtungsbesuch einen angenehmen Aufenthalt. Daneben steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das aktuell als Büro genutzt wird. Ebenso denkbar sind eine Bibliothek, ein Kreativzimmer oder ein ruhiger Rückzugsbereich. Die räumliche Trennung vom Obergeschoss schafft gute Voraussetzungen, um konzentriertes Arbeiten, Gäste und den privaten Alltag miteinander zu vereinbaren.
Im Untergeschoss wartet die überraschendste Seite des Hauses. Der voll funktionsfähige Innenpool und die Sauna bilden einen privaten Wellnessbereich, der Erholung unabhängig von Jahreszeit und Wetter ermöglicht. Gleichzeitig bleibt diese Ebene alltagstauglich: Eine Waschküche mit Dusche und Toilette, der Heizungsraum sowie zusätzliche Abstellflächen erfüllen die praktischen Funktionen des Hauses.
Zum Angebot gehören zwei Garagen. Eine davon ist über eine Treppe direkt aus dem Kellergeschoss erreichbar. Von beiden Garagen führt außerdem ein Zugang in den Garten.
Der sehr gepflegte Gesamtzustand ermöglicht es, unmittelbar einzuziehen und das Haus vom ersten Tag an zu nutzen. Persönliche Veränderungen können unabhängig

davon und Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen umgesetzt werden.
Die Immobilie ist ab sofort verfügbar. Wer Wohnen, Arbeiten, Gäste und Erholung nicht getrennt denken möchte, sollte dieses Haus persönlich erleben.

Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG UND RAUMAUFTEILUNG
• ca. 215 m² Wohnfläche auf mehreren Ebenen
• Erdgeschoss mit großem Eingangsbereich, Einbauküche, Wohn- und Essbereich, beheiztem Wintergarten sowie Gäste-WC
• Kachelofen als behaglicher Mittelpunkt des Wohnbereichs
• Einbauküche im Kaufpreis enthalten
• Obergeschoss mit Schlafzimmer, Ankleidezimmer inklusive maßgefertigter Einbauschränke, Badezimmer und kleinem Hauswirtschafts- bzw. Bügelzimmer
• begehbarer Balkon mit schönem Blick in den Garten
• Dachgeschoss mit Gästezimmer, flexibel nutzbarem Büro- oder Bibliothekszimmer und modernisiertem Duschbad
• Fußbodenheizung im Wohn- und Essbereich, im Wintergarten sowie im Badezimmer des Obergeschosses
PRIVATER WELLNESSBEREICH UND TECHNIK
• beheiztes, vollständig betriebsbereites Innenschwimmbad, ca. 3,65 × 5,65 m
• Filteranlage, Gegenstromanlage, automatische Rückspülung und Entfeuchtungsanlage
• Poolroboter im Kaufpreis enthalten
• funktionsfähige Sauna für ca. drei bis vier Personen, ebenfalls im Kaufpreis enthalten
• Dusch- und Umkleidebereich sowie Waschküche mit zusätzlicher Dusche und Toilette
• Gaszentralheizung und Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
• Enthärtungsanlage für die Wasserversorgung des Hauses
• sämtliche technischen Geräte und Anlagen regelmäßig gewartet und überprüft
• Kunststofffenster mit Isolierverglasung
• elektrische Rollläden, ausgenommen das Badezimmer im Obergeschoss
• zusätzliche Keller-, Technik- und Abstellräume
GARTEN, TERRASSE UND GARAGEN
• liebevoll angelegter und außerordentlich gepflegter Garten mit Gartenteich
• geschützte Terrasse und beheizter Wintergarten mit Blick ins Grüne
• elektrische Markisen über Terrasse und Wintergarten
• Windwächter mit automatischer Einfahrfunktion bei stärkerem Wind
• Bewässerungssystem und Gartenhaus
• zwei Garagen mit elektrischen Toren
• eine Garage mit direkter Verbindung zum Kellergeschoss
• beide Garagen mit Zugang zum Garten
• zusätzliche Stellmöglichkeiten vor den Garagen
AUSGEWÄHLTE MODERNISIERUNGEN
• 1990/91: Errichtung des Wintergartens und des darunterliegenden Innenschwimmbades im Zuge des damaligen Umbaus durch die Vorbesitzer

• 2004: Kachelofen
• 2006: dokumentierte Erneuerungsarbeiten an Heizungsanlage und Solarthermie
• 2012 bis 2015: verschiedene Fenster und Türen, Rollläden und Markisen, Enthärtungsanlage, Dach einschließlich Dämmung, Dachflächenfenster und Außenanstrich
• 2017/18: Einbau eines effizienteren Heizkörpers im Wintergarten
• 2018 und 2019: Arbeiten an Garten und Gartenhaus sowie an der elektrischen Rollladensteuerung
• 2021: Modernisierung des Duschbades im Dachgeschoss
• 2022: Erneuerung der Terrasse und der Außentreppen
• 2025/26: Filteranlage, automatische Rückspülung, Entfeuchtungsanlage und Gegenstromanlage des Pools technisch auf den neuesten Stand gebracht
Die Immobilie wurde fortlaufend instand gehalten und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, unmittelbar nutzbaren Zustand. Grundlegende Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind für einen Bezug nicht erforderlich. Die Übergabe ist ab sofort möglich.

Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und etablierten Wohnumfeld von Bad Kreuznach. Gepflegte Wohnbebauung und eine gewachsene Nachbarschaft prägen das Umfeld. Hier verbindet sich ein angenehm privates Wohngefühl mit der Nähe zu den Angeboten der Stadt.
Der Alltag lässt sich komfortabel organisieren: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie Kindertagesstätten und Schulen stehen im Stadtgebiet zur Verfügung. Das Diakonie-Krankenhaus und weitere medizinische Einrichtungen befinden sich in der Umgebung. Auch die Innenstadt mit ihren Geschäften, Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten ist gut erreichbar.
Bad Kreuznach ist als traditionsreiche Kurstadt weit über die Region hinaus bekannt. Kurpark, Salinental und die Uferbereiche der Nahe schaffen vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung. Die historische Innenstadt mit den Brückenhäusern sowie die Weinlandschaften des Nahelandes verleihen der Stadt ihren unverwechselbaren Charakter.
Der Bahnhof bietet regelmäßige Verbindungen unter anderem in Richtung Mainz und Frankfurt. Über die B 41 bestehen gute Anschlüsse an die A 60 und A 61 sowie an das Rhein-Main-Gebiet. Damit eignet sich der Standort auch für Berufstätige, die eine verlässliche regionale Anbindung mit einem entspannten Wohnumfeld verbinden möchten.
Die besondere Stärke dieser Lage liegt in ihrer Ausgewogenheit: ruhig wohnen, den Alltag auf kurzen Wegen gestalten und zugleich Natur, Kultur und Freizeit genießen. In Verbindung mit dem weitläufigen Haus, dem geschützten Garten und dem privaten Wellnessbereich entsteht ein Zuhause, das Arbeiten, Familienleben und persönliche Erholung auf besondere Weise miteinander verbindet.

Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25416028 - 55543 Bad Kreuznach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Seichter

Mannheimer Str. 92, 55543 Bad Kreuznach
Tel.: +49 671 - 92 89 80 0
E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com