Bad Kreuznach

Repräsentatives Architektenhaus mit Galerie und Kamin – Raumgefühl der Extraklasse in Bad Kreuznach

Objektnummer: 26416004



KAUFPREIS: 885.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 558 m²

Objektnummer: 26416004 - 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: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

Auf einen Blick

Objektnummer	26416004
Wohnfläche	ca. 250 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	885.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 140 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin

Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	09.04.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	65.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie





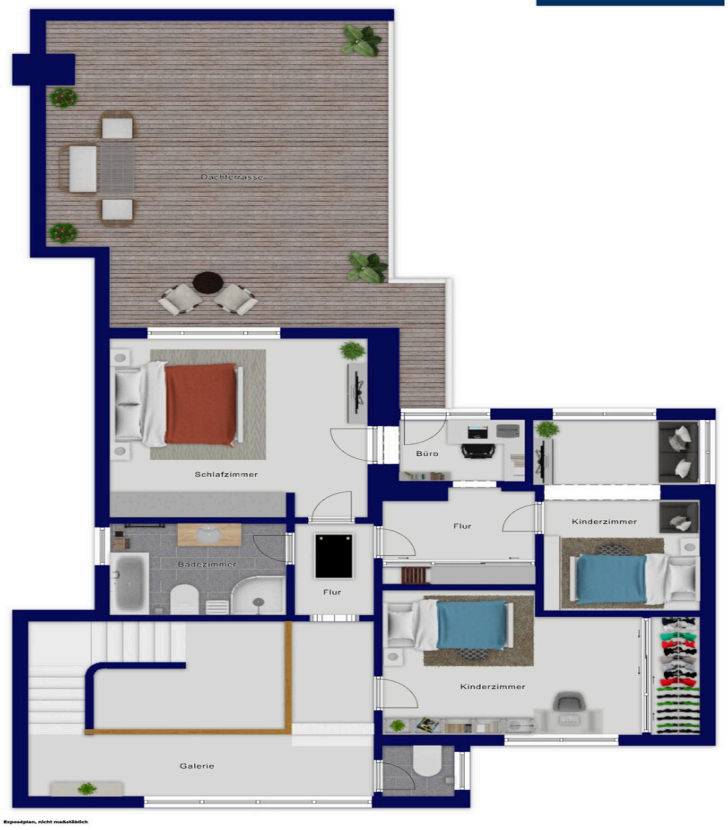
Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

Grundrisse





Skizze, nicht maßstäblich



Rigendplan, nicht maßstäblich



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: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

Ein erster Eindruck

Dieses repräsentative Architektenhaus vereint außergewöhnliche Architektur, großzügige Raumstrukturen und ein Wohngefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist. In ruhiger und gewachsener Wohnlage von Bad Kreuznach gelegen, bietet die Immobilie rund 250 m² Wohnfläche einschließlich des anteilig berücksichtigten, genehmigt ausgebauten Dachgeschosses sowie zusätzliche Nutzflächen im Untergeschoss.
Das ursprünglich im Jahr 1960 errichtete Wohnhaus wurde seit den 2000er Jahren kontinuierlich modernisiert, gepflegt und technisch weiterentwickelt. Die Verbindung aus architektonischer Besonderheit, großzügigem Platzangebot und zahlreichen Modernisierungen verleiht der Immobilie ihren besonderen Charakter und macht sie zu einem seltenen Angebot auf dem Bad Kreuznacher Immobilienmarkt.
Bereits beim Betreten wird deutlich, dass es sich nicht um ein gewöhnliches Einfamilienhaus handelt. Der großzügige Eingangsbereich öffnet sich in den beeindruckenden Wohn- und Essbereich, der das Herzstück der Immobilie bildet. Großzügige Sichtachsen, weitläufige Raumzuschnitte sowie die offene Gestaltung schaffen eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre. Besonders prägend ist die eindrucksvolle Galerie mit Raumhöhen von bis zu rund 5,70 Metern, die dem Haus eine repräsentative Wirkung und ein einzigartiges Raumgefühl verleiht.
Großflächige Fensterfronten sorgen für eine hervorragende Belichtung und verbinden die Wohnbereiche harmonisch mit dem Außenbereich. Der offene Kamin bildet den natürlichen Mittelpunkt des Wohnzimmers und sorgt insbesondere in den Wintermonaten für eine behagliche Atmosphäre.
Von den Wohnbereichen aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse und in den eingewachsenen Garten. Das Grundstück bietet Privatsphäre und einen geschützten Rückzugsort im Grünen. Die gewachsene Bepflanzung und ruhige Umgebung unterstreichen die besondere Wohnqualität.
Die Küche liegt nahe am Essbereich und bietet Potenzial für moderne Neugestaltung. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch weitere flexibel nutzbare Räume sowie Gäste-WCs.
Im Obergeschoss stehen mehrere großzügig geschnittene Schlafzimmer sowie die Badezimmer zur Verfügung. Große Fensterflächen sorgen auch hier für helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die durchdachte Grundrissgestaltung eignet sich gleichermaßen für Familien, Menschen mit Platzbedarf oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.
Ein besonderer Mehrwert dieser Immobilie ist das genehmigte, ausgebaute Dachgeschoss. Ob als Homeoffice, Atelier, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohnbereich, dieser Bereich erweitert das Raumangebot auf attraktive Weise und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
Das Untergeschoss umfasst rund 140 m² zusätzliche Nutzfläche und bietet weit mehr als klassische Keller- und Abstellräume. Neben Hauswirtschafts- und Lagerräumen

stehen ein Hobby- bzw. Partyraum mit Bar, eine Sauna mit Duschbereich sowie weitere individuell nutzbare Räume zur Verfügung. Dank der überdurchschnittlichen Deckenhöhe eignen sich die Flächen hervorragend als Fitnessbereich, Hobbyraum, Werkstatt oder Homeoffice-Erweiterung und bieten einen erheblichen Mehrwert gegenüber herkömmlichen Kellergeschossen.
In technischer Hinsicht wurde das Haus fortlaufend modernisiert. Neben der Erneuerung wesentlicher Fensterbereiche und der Modernisierung der Heizungsanlage wurden verschiedene energetische Maßnahmen umgesetzt. Die Photovoltaikanlage mit gesicherter Einspeisevergütung bis September 2032 bietet zudem einen nachhaltigen und wirtschaftlichen Zusatznutzen.
Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als seltene Kombination aus repräsentativer Architektur, außergewöhnlichem Raumgefühl, großzügigem Platzangebot und ruhiger Wohnlage. Ein Haus mit Persönlichkeit, Charakter und vielseitigen Perspektiven für Menschen, die das Besondere suchen.

Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

Ausstattung und Details

Baujahr: 1960
Objektart: Freistehendes Architektenhaus
Wohnfläche: ca. 250 m² inklusive anteiligem, genehmigtem Dachgeschoss sowie ergänzenden ca. 140 m² Nutzflächen mit hohen Deckenhöhen im Untergeschoss
Grundstücksfläche: ca. 558 m² Eckgrundstück
Zimmer: 9 Zimmer zzgl. Galerie
Etagen: 2 Vollgeschosse sowie genehmigtes, ausgebautes Dachgeschoss
Architektur und Raumkonzept
Architektonisch außergewöhnliches Wohnhaus mit offener Galerie und beeindruckender Raumwirkung
Großzügiger Wohn- und Essbereich mit fließenden Übergängen
Deckenhöhen von ca. 2,80 m bis 3,00 m, im Galeriebereich bis ca. 5,70 m
Großflächige Fensterfronten mit sehr guter Belichtung
Direkter Zugang zur überdachten Terrasse und in den Garten
Genehmigtes Dachgeschoss als zusätzliche Wohn- und Nutzfläche
Wohnbereiche
Offener Kamin als zentrales Gestaltungselement
Hochwertige Parkettböden in den wesentlichen Wohnbereichen
Lichtdurchflutete, großzügige Raumstruktur
Teilweise hochwertige Holzfenster mit Sprossenoptik
Teilweise modernisierte Fensteranlagen aus Aluminium und Kunststoff
Großzügige Schüco-Terrassenschiebetüranlage mit 3-fach-Verglasung
Sanitär
Zwei Badezimmer
Drei Gäste-WCs
Untergeschoss und Nebenflächen
Großzügiger Hobby- bzw. Partybereich mit Bar
Saunabereich mit Dusche
Direkter Zugang zum Garten
Umfangreiche Hauswirtschafts- und Abstellflächen
Weitere flexibel nutzbare Räume, ideal für Hobby, Fitness oder Homeoffice
Direkter Zugang zur Garage grundsätzlich wieder herstellbar
Garage und Stellplätze
Erweiterte Garage mit integrierter KFZ-Hebebühne
Zwei Garagenstellplätze
Zwei Außenstellplätze
Technik und Energie
Modernisierte Öl-Zentralheizung, ca. 7 Jahre alt
Öltankanlage mit ca. 10.000 Liter Fassungsvermögen, zuletzt erneuert
Photovoltaikanlage mit ca. 8 kWp Leistung

Jahresertrag ca. 8,03 bis 9,6 MWh
Langfristig gesicherte Einspeisevergütung bis September 2032 durch Bestandsvertrag
Umrichter 2021 erneuert, SolarEdge-System mit Modulsteuerung
Teilweise modernisierte Elektroinstallation
Erneuerte Rohrleitungen in Teilbereichen
Elektrische Rollläden
LED-Beleuchtung in Teilbereichen
Warmwasseraufbereitung teilweise über Strom
Modernisierungen im Überblick
1999 Erneuerung von Bädern, WCs und Leitungen
2006 Sanierung von Bad und Leitungen im Keller sowie zusätzliche Dämmmaßnahmen
2007 Einbau eines Kamineinsatzes mit Speichertechnik
2009 Fenstererneuerung sowie Dach- und Dämmmaßnahmen
2010 Austausch der Terrassentür mit 3-fach-Verglasung
2012 Erneuerung der Heizungsanlage sowie Installation der Photovoltaikanlage
2013 Ausbau eines Homeoffice-Bereichs sowie weitere Fenster- und Türerneuerungen
2014 Fassadenarbeiten mit Neuputz und Anstrich
2021 Austausch des PV-Umrichters
2024 zusätzliche Dämmmaßnahmen im Dachbereich
Außenbereich
Freistehendes Wohnhaus auf einem Eckgrundstück
Überdachte Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
Eingewachsener Garten mit hoher Privatsphäre
Gepflasterte Zufahrt
Garten mit gewachsener Struktur
Wirtschaftlicher Zusatznutzen
Photovoltaikanlage mit jährlichen Einspeiseerlösen von ca. 1.900 € bis über 2.000 €
Zusätzlicher wirtschaftlicher Vorteil durch Eigenverbrauch
Gesamtwirtschaftlicher Nutzen von ca. 2.000 € bis 2.500 € jährlich
Einspeisevergütung gesichert bis September 2032

Objektnummer: 26416004 - 55543 Bad Kreuznach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich auf einem Eckgrundstück in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Bad Kreuznach. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, gewachsenen Gärten und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur. Die wenig frequentierte Straße bietet ein entspanntes Wohnumfeld mit einem hohen Maß an Ruhe, Privatheit und Offenheit.
Gleichzeitig überzeugt der Standort durch seine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie kulturelle Angebote in der Innenstadt von Bad Kreuznach sind in wenigen Minuten erreichbar. Damit verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.
Bad Kreuznach zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten der Nahe-Region und steht für eine hohe Lebensqualität, gewachsene Strukturen und ein vielseitiges Freizeitangebot. Familien profitieren von einer guten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.
Auch die medizinische Versorgung ist sehr gut. Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Apotheken sowie das Diakonie-Krankenhaus gewährleisten eine umfassende Versorgung auf kurzen Wegen.
Der Freizeit- und Erholungswert der Stadt ist hoch. Die Nahe-Uferpromenade, weitläufige Parkanlagen sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Erholung. Ergänzt wird dies durch das traditionsreiche Kurgebiet mit seinen Thermen und Wellnessangeboten sowie die historischen Brückenhäuser, die das Stadtbild von Bad Kreuznach prägen.
Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls komfortabel. Über die nahegelegene B41 sind die Autobahnen A61 und A60 gut erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in Richtung Mainz, Wiesbaden, Frankfurt und Koblenz. Der Bahnhof Bad Kreuznach sorgt darüber hinaus für eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.
Insgesamt überzeugt dieser Standort durch die gelungene Verbindung aus ruhiger Wohnlage, gewachsener Nachbarschaft, urbaner Nähe und hoher Lebensqualität. Das Eckgrundstück unterstreicht dabei den offenen Charakter der Immobilie und passt ideal zu einem Haus, das gleichermaßen Raum, Charakter und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Objektnummer: 26416004 - 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: 26416004 - 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