Bad Kreuznach / Planig

Wohnen, arbeiten, zuhause sein – Architektenhaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 26416010



KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 580 m²

Objektnummer: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

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

Objektnummer: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

Auf einen Blick

Objektnummer	26416010
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1999
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	699.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	128.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

Die Immobilie





Objektnummer: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

Die Immobilie





Objektnummer: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

Die Immobilie





Objektnummer: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

Die Immobilie

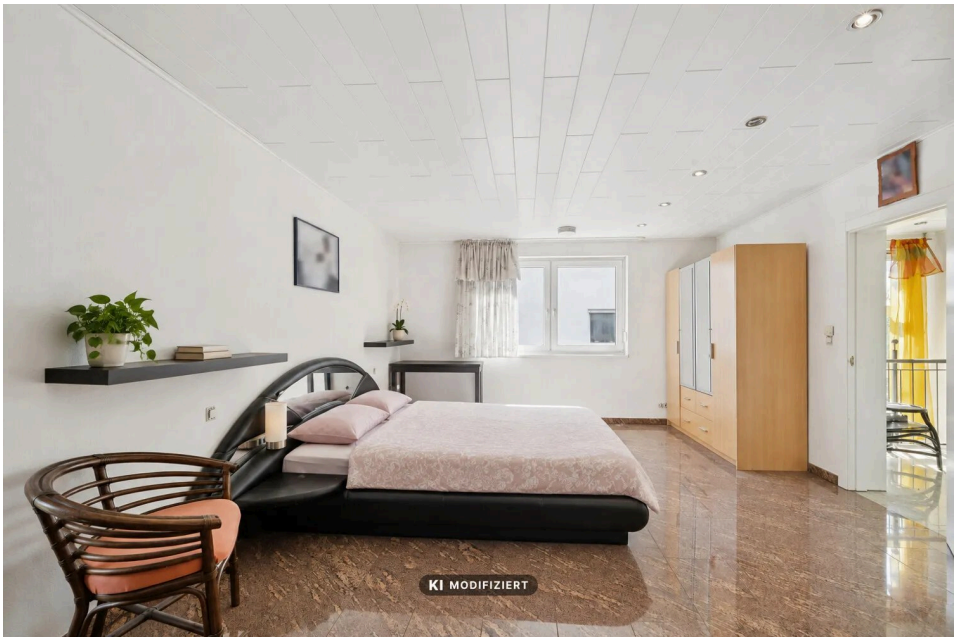




Objektnummer: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

Die Immobilie





Objektnummer: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

Die Immobilie





Objektnummer: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

Die Immobilie





Objektnummer: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

Die Immobilie





Objektnummer: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

Die Immobilie





Objektnummer: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

Grundrisse











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: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

Ein erster Eindruck

Schon beim Ankommen zeigt dieses Architektenhaus in Bad Kreuznach-Planig seine eigene Handschrift. Die markante Dachform, runde Fenster und Balkone gliedern die Fassade. Dahinter liegt ein Zuhause, das gemeinsames Leben ebenso ermöglicht wie persönliche Freiräume. Das 1999 errichtete Haus bietet ca. 200 m² Wohnfläche auf einem rund 580 m² großen Grundstück, ergänzt um zusätzliche Nutzfläche im Dachgeschoss.

Vom Eingangsbereich führen wenige Stufen in den tiefer liegenden Wohnbereich. Natursteinböden und große Fensterflächen prägen den Raum. Der Kamin bildet einen gestalterischen Mittelpunkt für eine Sitzecke, in der sich gemeinsam Zeit verbringen oder eine ruhige Stunde mit einem Buch genießen lässt. Durch die Verglasung bleibt der Garten Teil des Raumeindrucks.
An den Wohnbereich schließt sich der Essbereich mit seinen mehrseitigen Fenstern an. Hier könnte der Tag mit einem Kaffee und dem Blick in den Garten beginnen. Der gemeinsame Tisch bietet Platz für die täglichen Mahlzeiten ebenso wie für einen Abend mit Gästen. Die separate Küche liegt unmittelbar daneben. So bleiben die Wege beim Kochen und Bewirten kurz.
In der warmen Jahreszeit erweitert die Terrasse diesen gemeinsamen Mittelpunkt nach draußen. Die Überdachung schafft einen Platz für den Gartentisch oder eine Sitzecke. Zwischen Rasen und gewachsener Bepflanzung lässt sich der Garten nach eigenen Vorlieben nutzen, zum Spielen, Gärtnern oder für eine Pause im Freien. Zwei Terrassen und drei Balkone bieten dafür unterschiedliche Plätze rund ums Haus.
Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss eröffnet die Möglichkeit, auch dem Beruf einen festen Ort zu geben. Als Büro eingerichtet, wäre es vom Wohnbereich getrennt und dennoch in den Alltag eingebunden. Der Terrassenzugang erlaubt zwischendurch einen Schritt nach draußen. Ebenso könnte hier ein Gästezimmer entstehen. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene.

Über die Natursteintreppe geht es zu den privateren Räumen im Obergeschoss. Hier liegen das Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und eine Ankleide. Die Ankleide hilft, den Schlafbereich von Schränken zu entlasten. Die Nutzung der Zimmer lässt sich an die eigene Lebensphase anpassen. Das Tageslichtbad ergänzt diese Etage mit einer Eckbadewanne, einer separaten Dusche und einem Doppelwaschtisch.

Die Einliegerwohnung im Untergeschoss ergänzt dieses Zusammenleben um einen eigenen Wohnbereich mit Küche, Bad und Schlafzimmer. Für Angehörige oder länger bleibende Gäste könnte hier ein Alltag mit mehr Eigenständigkeit entstehen.
Gemeinsame Zeit und eigene Routinen finden so unter einem Dach Platz. Die Lage im Untergeschoss und die unterschiedlichen Fenstergrößen prägen den Charakter dieser Räume.

Im teilweise ausgebauten Dachgeschoss zeigt die Nutzung für Musik und Hobby eine weitere Seite des Hauses. Hier finden Interessen Platz, die im Wohnalltag oft zu kurz kommen. Zugleich sind noch Ausbau- und Gestaltungsarbeiten offen. Diese zusätzliche Nutzfläche ist nicht in den angegebenen ca. 200 m² Wohnfläche enthalten.

Die Gastherme wurde im Januar 2026 erneuert. Fußbodenheizung in den Hauptbereichen und Heizkörper in der Einliegerwohnung ergänzen den Wohnkomfort. Die übrige Gestaltung zeigt den gewachsenen Charakter des Hauses. Je nach persönlichen Ansprüchen lassen sich einzelne Bereiche auffrischen oder modernisieren und mit eigenen Farben und Möbeln weiterentwickeln.

Was dieses Haus ausmacht, ist das Zusammenspiel aus gemeinsamem Mittelpunkt und eigenen Bereichen. Bei einer Besichtigung lässt sich erleben, welche Räume schon zu den eigenen Vorstellungen passen und wo neue Ideen entstehen.

Objektnummer: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

Ausstattung und Details

Haus und Raumaufteilung
• Architektenhaus, Baujahr 1999, massive Bauweise
• Ca. 200 m² Wohnfläche auf ca. 580 m² Grundstück
• Offen verbundener Wohn- und Essbereich
• Kamin als gestalterischer Blickfang; nach vorliegenden Angaben bislang ungenutzt, Betriebsfreigabe derzeit nicht bestätigt
• Separate Küche im Erdgeschoss
• Weiteres Zimmer im Erdgeschoss, beispielsweise als Büro oder Gästezimmer nutzbar
• Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und Ankleide im Obergeschoss
• Einliegerwohnung im Untergeschoss mit Küche, Bad sowie Wohn- und Schlafzimmer
• Teilweise ausgebautes Dachgeschoss mit zusätzlicher Nutzfläche; nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten
• Weitere Keller- und Technikräume
Außenbereich
• Garten, zwei Terrassen und drei Balkone
• Überdachter Terrassenbereich
• Mehrere Zugänge ins Freie
• Freifläche mit Platz für zwei bis drei Pkw, abhängig von Fahrzeuggröße und Anordnung
• Garage für einen Pkw mit zusätzlichem Platz, beispielsweise für ein Motorrad
Materialien und Sanitär
• Natursteinböden in den Hauptbereichen
• Natursteintreppe mit Edelstahlgeländer
• Tageslichtbad im Obergeschoss mit Eckbadewanne, separater Dusche und Doppelwaschtisch
• Weiteres Bad in der Einliegerwohnung
• Gäste-WC im Erdgeschoss
Technik
• Gastherme im Januar 2026 erneuert
• Fußbodenheizung in den Hauptbereichen
• Heizkörper in der Einliegerwohnung und im Dachgeschoss
• Lüftungsanlage
• Kunststofffenster mit Doppelverglasung
• Keller in Weiße-Wanne-Bauweise

Objektnummer: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnstraße im Bad Kreuznacher Stadtteil Planig. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern und vermittelt ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld.
Planig gehört zu den gefragten Lagen rund um Bad Kreuznach und bietet eine gelungene Mischung aus Ruhe, Natur und Alltagstauglichkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte sind gut erreichbar und erleichtern den täglichen Ablauf spürbar.
Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Natur: Die umliegenden Felder und Weinberge laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach zum Abschalten im Grünen ein – ein echter Mehrwert für alle, die nach einem Ausgleich zum Alltag suchen.
Gleichzeitig ist die Bad Kreuznacher Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar und bietet ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangeboten.
Auch verkehrstechnisch ist die Lage gut angebunden, sodass sowohl kurze Wege innerhalb der Stadt als auch Verbindungen in die umliegenden Regionen unkompliziert möglich sind.
Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit – ideal für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld mit praktischer Anbindung verbinden möchten.

Objektnummer: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

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: 26416010 - 55545 Bad Kreuznach / Planig

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