Bad Kreuznach

Wohnen am Schlosspark: Großzügige Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse und 2 Tiefgaragenstellplätzen

Objektnummer: 26416012



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

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

Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

Auf einen Blick

Objektnummer	26416012
Wohnfläche	ca. 120 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1995
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	369.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 9 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	79.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.04.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

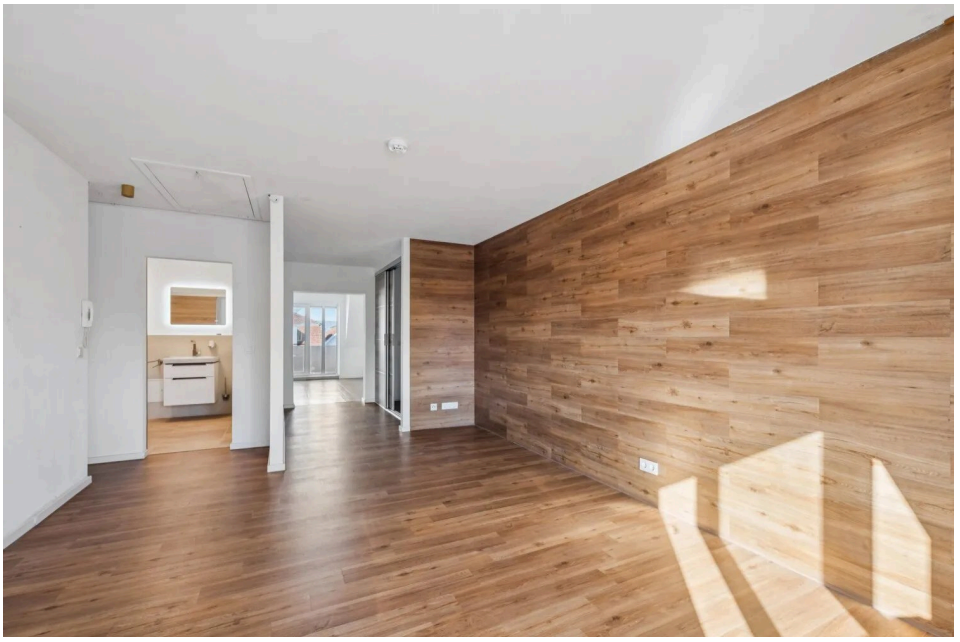
Die Immobilie





Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

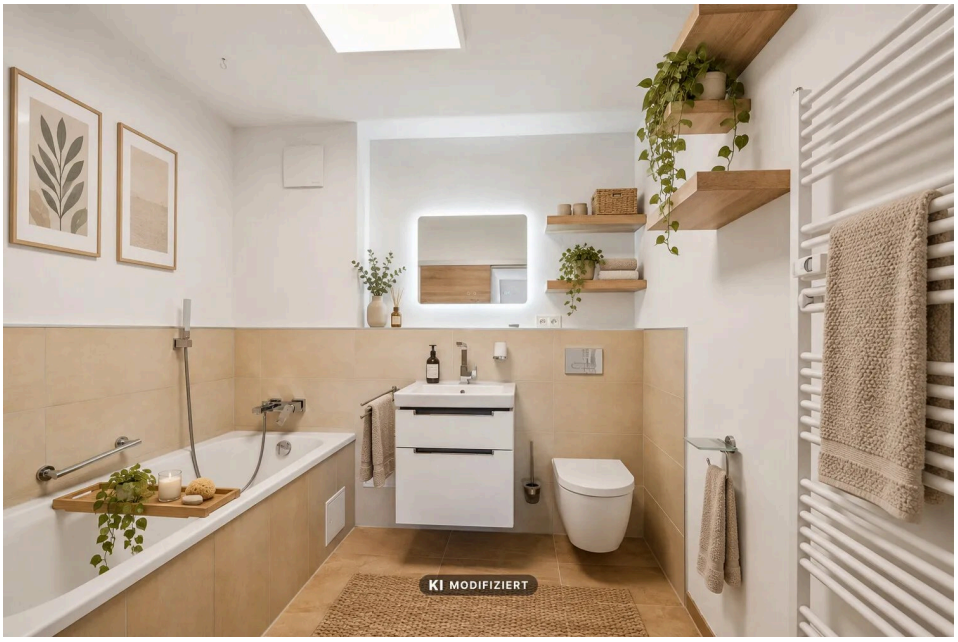
Die Immobilie

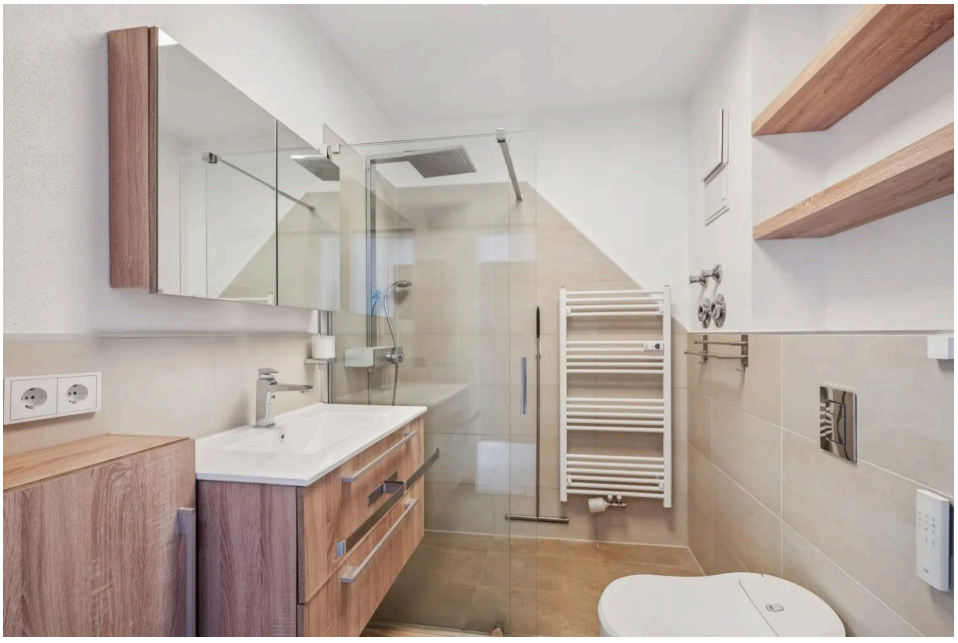




Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

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: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Dachgeschosswohnung befindet sich in einer sehr gefragten Wohngegend unmittelbar am Schlosspark und verbindet stadtnahes Wohnen mit Ruhe, Privatsphäre und einem außergewöhnlich großzügigen Raumangebot. 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.
Bereits die Lage macht diese Immobilie besonders interessant. Unmittelbar am Schlosspark gelegen, genießen Sie ein gewachsenes, grünes und zugleich innenstadtnahes Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken, der Wochenmarkt und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Gleichzeitig bietet die Nähe zu Parkanlagen, Nahe, Kurgebiet, Salinental und den umliegenden Weinbergen einen hohen Freizeitwert. Damit entsteht eine seltene Verbindung aus urbaner Infrastruktur und angenehmer Wohnruhe.
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. Auch Gäste, ein separates Arbeitszimmer oder ein eigener Hobbybereich lassen sich hier sehr gut integrieren.
Der helle Wohn und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen eine freundliche, offene Wohnatmosphäre. Der Raum bietet sehr gute Stellmöglichkeiten und lässt unterschiedliche Einrichtungskonzepte zu. Ob großzügiger Wohnbereich, Essplatz, Lesezone oder Arbeitsbereich, die Fläche lässt sich flexibel an die eigene Lebenssituation anpassen.
Von diesem zentralen Wohnbereich aus öffnet sich der direkte Zugang zur Dachterrasse. Sie erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen privaten Platz für entspannte Stunden im Freien. Ob Frühstück am Morgen, ein Glas Wein am Abend oder ein ruhiger Rückzugsort über der Umgebung, diese Außenfläche ist ein echter Mehrwert. Zwei elektrische Markisen schaffen an sonnigen Tagen angenehme Beschattung und erhöhen die Aufenthaltsqualität zusätzlich.
Die Raumstruktur der Wohnung 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 Hobbyraum genutzt werden können. Gerade in Zeiten, in denen Wohnen, Arbeiten und private Rückzugsbereiche stärker miteinander verbunden werden, bietet diese Wohnung eine überzeugende Flexibilität.
Ein klarer Komfortvorteil sind die zwei Badezimmer. Das Bad im Eingangsbereich wurde 2020 renoviert, das zweite Bad im Januar und Februar 2022. Damit eignet sich

die Wohnung sehr gut für mehrere Personen im Alltag und bietet zugleich eine angenehme Privatsphäre, wenn Gäste im Haus sind. Beide Bäder unterstützen den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie und machen die Wohnung deutlich alltagstauglicher als viele vergleichbare Angebote.
Der Küchenbereich ist offen angebunden und zugleich klar in das Raumkonzept eingebunden. Er bietet kurze Wege zum Essbereich und lässt sich je nach Anspruch entweder weiter nutzen oder durch eine moderne Küchenplanung neu interpretieren. Gerade die Verbindung von Kochen, Essen und Wohnen kann hier sehr schön gestaltet werden und gibt der Wohnung zusätzliches Entwicklungspotenzial.
Pflegeleichte Vinyl Bodenbeläge, Fliesen in den Nassbereichen, Kunststofffenster sowie überwiegend elektrisch betriebene Rollläden mit automatischer Sonnenstandsregelung runden die Ausstattung ab. Trotz der Lage im Dachgeschoss ist die Wohnung auch an warmen Tagen angenehm nutzbar. Die vorhandene Beschattung, die Dachterrasse, die Belichtung und die gute Belüftbarkeit tragen zu einem angenehmen Wohngefühl bei. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung gepflegt, großzügig und angenehm unaufgeregt. Sie ist keine beliebige Standardwohnung, sondern eine Stadtwohnung mit Substanz, klarer Alltagstauglichkeit und viel Gestaltungsspielraum.
Besonders wertvoll sind die zwei nebeneinander liegenden Stellplätze in der Tiefgarage. Es handelt sich nicht um Doppelparker mit Hebe oder Senktechnik, sondern um komfortabel nutzbare Stellplätze. Gerade in einer innenstadtnahen Lage ist dies ein erheblicher Vorteil. Ein Stellplatz ist bereits für die Installation einer Wallbox vorbereitet. Die Zählerstruktur ist nach Eigentümerangabe vorhanden, sodass lediglich die Wallbox selbst noch installiert werden müsste.
Ergänzt wird das Angebot durch einen geräumigen Kellerraum sowie zwei separate Dachspeicher, von denen einer bereits ausgebaut ist. Dadurch entstehen zusätzliche Stau und Nutzflächen, die gerade bei einer großzügigen Wohnung einen erheblichen praktischen Mehrwert bieten. Vorräte, Sportausstattung, saisonale Gegenstände oder selten benötigte Dinge lassen sich dadurch gut unterbringen.
Auch technisch ist die Wohnung gut aufgestellt. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2026 als Gasbrennwertanlage erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Heizkörpern. Zusammen mit dem ordentlichen Energiekennwert ergibt sich für ein Bestandsgebäude dieser Baualtersklasse eine gut vermittelbare energetische Ausgangslage. Für Käufer ist dies ein wichtiger Aspekt, da bereits eine wesentliche technische Komponente modernisiert wurde.
Auch die digitale Infrastruktur ist alltagstauglich. Nach vorliegenden Angaben stehen DSL beziehungsweise Kabelanschluss mit einer möglichen Leistung von bis zu 1 Gbit zur Verfügung. Perspektivisch ist zudem Glasfaser vorgesehen. Damit eignet sich die Wohnung auch für Menschen, die im Homeoffice arbeiten oder auf eine leistungsfähige Internetverbindung angewiesen sind.
Diese Wohnung richtet sich an Käufer, die großzügiges, stadtnahes Wohnen in einer besonderen Lage suchen und dabei Wert auf Raum, Privatsphäre und praktische Nutzbarkeit legen. Die Lage unmittelbar am Schlosspark, die Dachterrasse, zwei Bäder, zwei Stellplätze in der Tiefgarage, der Kellerraum, die zusätzlichen Dachspeicher, die vorbereitete Elektromobilität, die erneuerte Heizungsanlage und die vielseitige Raumstruktur ergeben ein stimmiges Gesamtpaket.
Wer in Bad Kreuznach großzügig wohnen möchte, ohne auf kurze Wege, eine gute Infrastruktur und ein angenehmes Wohnumfeld zu verzichten, findet hier eine seltene

Gelegenheit. Die Wohnung bietet nicht nur Quadratmeter, sondern echte Wohnqualität, Flexibilität und eine Lage, die im Alltag jeden Tag spürbar wird.

Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

Ausstattung und Details

Küche:
- Offen angebundener Küchenbereich
- Sinnvoll in das Raumkonzept eingebunden
- Weiter nutzbar oder durch eine moderne Küchenplanung neu interpretierbar

Bodenbeläge:
- Pflegeleichte 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

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:
- 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 2026
- Guter Energiekennwert für ein Bestandsgebäude
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Familie und Homeoffice
- Gepflegtes Wohnumfeld mit hoher Alltagstauglichkeit
- Stadtnahes Wohnen mit angenehmer Privatsphäre

Objektnummer: 26416012 - 55545 Bad Kreuznach

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gefragten Wohngegend unmittelbar am Schlosspark. (Nicht im Museum 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 besonderem 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 eine zentrale und zugleich ruhige Wohnlage mit grünem Umfeld schätzen, finden hier eine überzeugende Kombination aus Stadtnähe, Wohnkomfort und Alltagstauglichkeit.
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.

Objektnummer: 26416012 - 55545 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