Bad Kreuznach

Liebevoll modernisierte Altbauvilla mit Wintergarten, Gewölbekeller und drei Wohnbereichen

Objektnummer: 26416014



KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 290 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 480 m²

Objektnummer: 26416014 - 55545 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: 26416014 - 55545 Bad Kreuznach

Auf einen Blick

Objektnummer	26416014
Wohnfläche	ca. 290 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	12
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1905
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	799.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26416014 - 55545 Bad Kreuznach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26416014 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416014 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416014 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416014 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416014 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416014 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





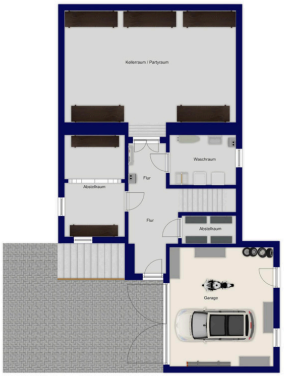
Objektnummer: 26416014 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie



Objektnummer: 26416014 - 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: 26416014 - 55545 Bad Kreuznach

Ein erster Eindruck

In einer der schönsten und historisch gewachsenen Wohnlagen von Bad Kreuznach befindet sich diese außergewöhnliche Altbauvilla aus dem Jahr 1905. Ein Haus mit Ausstrahlung, Charakter und einer Atmosphäre, wie man sie heute nur noch selten findet.
Bereits beim Betreten wird spürbar, dass es sich nicht um eine gewöhnliche Immobilie handelt. Hohe Decken von bis zu ca. 3,30 Metern, historische Details, großzügige Raumfolgen, massive Bauweise und liebevoll erhaltene Altbauelemente schaffen ein Wohngefühl mit besonderer Eleganz, Wärme und Großzügigkeit.
Die Villa wurde über viele Jahre fortlaufend gepflegt und modernisiert. Dabei ist es gelungen, den ursprünglichen Charakter des Hauses zu bewahren und zugleich eine angenehme, zeitgemäße Wohnqualität zu schaffen. Die Kombination aus klassischen Altbaudetails, großen Fensterflächen, offenen Blickachsen und lichtdurchfluteten Räumen verleiht dem Haus eine außergewöhnlich harmonische Wirkung.
Ein besonderes Highlight ist der beheizbare Wintergarten im Obergeschoss. Er kann ganzjährig als stilvoller Rückzugsort, Wohnbereich, Essplatz oder Homeoffice genutzt werden und erweitert das Wohnerlebnis um einen hellen, geschützten Raum mit besonderer Atmosphäre. Ergänzt wird dieses Ambiente durch den historischen Gewölbekeller, der mit seiner eindrucksvollen Struktur vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.
Die Villa verfügt aktuell über drei voneinander getrennte Wohnbereiche und bietet dadurch außergewöhnlich flexible Möglichkeiten. Ob großzügiges Familienwohnen, Mehrgenerationenkonzept, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die ergänzende Vermietung einzelner Bereiche, das Haus lässt sich an unterschiedliche Lebenssituationen ideal anpassen.
Gerade die Möglichkeit, beispielsweise das Dachgeschoss separat zu nutzen, als Gästebereich, Rückzugsort für erwachsene Kinder, Arbeitsbereich oder zur Vermietung, schafft zusätzlichen Freiraum und langfristige Perspektiven, ohne den Charakter eines repräsentativen Wohnhauses zu verlieren.
Die Wohnfläche von ca. 294 m² verteilt sich auf drei Ebenen:
Erdgeschoss ca. 93,8 m²
Obergeschoss ca. 114,6 m² inklusive Wintergarten
Dachgeschoss ca. 85,2 m²
Das Grundstück umfasst ca. 484 m² und bietet neben dem Gartenbereich auch eine Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz im Hof.
Die Lage zählt zu den gefragten Wohnadressen Bad Kreuznachs. Historische Villen, gepflegte Stadthäuser und ein gewachsenes Umfeld prägen das unmittelbare Quartier. Innenstadt, Schulen, Kurpark, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar. Gleichzeitig vermittelt die Umgebung Ruhe, Niveau und langfristige Wertbeständigkeit.
Auch wirtschaftlich bietet die Immobilie interessante Perspektiven. Durch die

vorhandene Struktur ergeben sich vielseitige Möglichkeiten für spätere Nutzungskonzepte, eine teilweise Vermietung oder eine perspektivische Aufteilung. Diese Villa richtet sich an Menschen, die keine standardisierte Immobilie suchen, sondern ein Haus mit Persönlichkeit, Geschichte, Wohnqualität und langfristiger Perspektive.

Objektnummer: 26416014 - 55545 Bad Kreuznach

Ausstattung und Details

Gebäude und Charakter:
Altbauvilla, Baujahr 1905
Geplant durch Architekt Jakob Karst
Massive Bauweise mit historischen Fassadendetails
Hohe Raumdecken von ca. 2,50 m bis ca. 3,30 m
Originalböden, Pitchpine Dielen, Echtholzparkett und restaurierte Holzböden
Klassische Türen, großzügige Raumfolgen und repräsentative Altbauatmosphäre
Flächen und Nutzung:
Gesamtwohnfläche ca. 294 m²
Grundstück ca. 484 m²
Drei separat nutzbare Wohnbereiche
Erdgeschoss ca. 93,8 m²
Obergeschoss ca. 114,6 m² inklusive beheizbarem Wintergarten
Dachgeschoss ca. 85,2 m²
Ideal für Familie, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten oder Teilvermietung
Modernisierungen und Technik:
Gas Zentralheizung, 45 kW, erneuert 2009
Jahresverbrauch ca. 45.000 kWh
Elektrik 2010 umfassend erneuert
Dachdämmung ca. 2013 bis 2015 mit Rockwool Dämmung und Dampfsperre
Dachflächen fortlaufend instand gehalten
Zweifach verglaste Holzfenster aus den 1980er Jahren
Bäder modernisiert im Zeitraum 2015 bis 2022
Ausstattung
Hochwertige Einbauküche aus 2008
Granit Arbeitsplatte, Markengeräte, Investitionsvolumen ca. 26.000 €
Beheizbarer Wintergarten im Obergeschoss
Ganzjährig nutzbar als Wohnbereich, Essbereich, Büro oder Rückzugsort
Historischer Gewölbekeller mit besonderer Atmosphäre
Gewölbekeller 2025 teilsaniert, u. a. abschnittsweise Sanierputz, Teilbereiche mit Dichtschlämme und feuchtereduzierende Maßnahmen
Außenbereich und Parken
Neu angelegter Gartenbereich
Bambusbepflanzung mit Rhizomsperre
Pflegeleicht und klar strukturiert
Garage
Zusätzlicher Stellplatz im Hof
Flexible Perspektiven
Drei vorhandene Wohnbereiche ermöglichen unterschiedliche Nutzungskonzepte
Teilvermietung einzelner Ebenen möglich

Dachgeschoss ideal als separate Einheit, Gästebereich, Homeoffice oder Wohnung für erwachsene Kinder
Perspektivische Aufteilung grundsätzlich gut darstellbar
Stabile Sachwertimmobilie mit seltenem Charakter in gefragter Wohnlage

Objektnummer: 26416014 - 55545 Bad Kreuznach

Alles zum Standort

Die Villa befindet sich in einer der gewachsenen und besonders gefragten Wohnlagen von Bad Kreuznach. Das Umfeld ist geprägt von historischen Villen, gepflegten Stadthäusern und einem niveauvollen Stadtbild, das bis heute den besonderen Charakter dieses Quartiers ausmacht. Hier verbindet sich repräsentatives Wohnen mit kurzen Wegen, urbaner Infrastruktur und einer angenehmen, ruhigen Wohnatmosphäre.
Die Lage spricht insbesondere Menschen an, die bewusst kein beliebiges Wohnumfeld suchen, sondern ein Haus mit Geschichte in einem etablierten, wertbeständigen Quartier. Gleichzeitig bietet der Standort eine hohe Alltagstauglichkeit: Innenstadt, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Freizeitangebote sind schnell erreichbar.
Das unmittelbare Wohnumfeld überzeugt durch ruhige Anwohnerstraßen, eine gewachsene Nachbarschaft und ein repräsentatives Villenumfeld. Die geringe Fluktuation und die gepflegte Bebauung unterstreichen die langfristige Qualität dieser Lage. Gerade für Familien, Freiberufler, Selbstständige oder Käufer mit dem Wunsch nach Wohnen und Arbeiten unter einem Dach entsteht hier ein sehr attraktives Gesamtbild.
Mehrere Bildungseinrichtungen befinden sich in direkter Nähe. Dazu zählen die Hofgartenschule, das Gymnasium an der Stadtmauer, das Lina-Hilger-Gymnasium sowie weitere Grundschulen und Kindertagesstätten im nahen Umfeld. Diese kurze Distanz zu verschiedenen Schulen ist ein erheblicher Vorteil für Familien und stärkt zugleich die nachhaltige Attraktivität des Standorts.
Die Innenstadt von Bad Kreuznach ist bequem fußläufig erreichbar. Dort finden sich die Fußgängerzone, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Wochenmärkte und kulturelle Angebote. Die bekannten Brückenhäuser über der Nahe prägen das historische Stadtbild und verleihen der Stadt ihren unverwechselbaren Charme.
Auch der Freizeit- und Erholungswert ist außergewöhnlich hoch. Der Kurpark, das Salinental mit seinen Gradierwerken, die Nahe-Uferwege, Thermen, Rehazentren sowie zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Damit bietet die Lage sowohl urbanen Komfort als auch naturnahe Erholung im direkten Umfeld.
Bad Kreuznach gilt zudem als wichtiges medizinisches Zentrum der Region. Zwei Krankenhäuser, mehrere Rehakliniken, zahlreiche Fachärzte und medizinische Dienstleister sorgen für eine sehr gute Versorgung. Dies ist nicht nur für Eigennutzer ein starkes Argument, sondern unterstützt auch die langfristige Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum.
Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die B41 und die nahegelegene A61 sind die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte schnell erreichbar. Mainz und Wiesbaden liegen etwa 25 bis 30 Minuten entfernt, der Flughafen Frankfurt ist in rund

45 Minuten erreichbar. Der Bahnhof Bad Kreuznach bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Mainz, Bingen, Kaiserslautern und Idar-Oberstein.
Insgesamt verbindet dieser Standort historische Wohnqualität, urbanen Komfort, gute Infrastruktur und langfristige Wertstabilität. Damit eignet sich die Lage gleichermaßen für anspruchsvolle Eigennutzer, Familien mit Platzbedarf, Freiberufler mit Arbeitsbereichen im Haus sowie Käufer, die sich eine Immobilie mit Charakter und Perspektive sichern möchten.

Objektnummer: 26416014 - 55545 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: 26416014 - 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