Bad Kreuznach

Architektonisch reizvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Split-Level-Charakter und Terrasse ins Grüne

Objektnummer: 26416021



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26416021 - 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: 26416021 - 55545 Bad Kreuznach

Auf einen Blick

Objektnummer	26416021
Wohnfläche	ca. 71 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 7 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26416021 - 55545 Bad Kreuznach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.05.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	124.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26416021 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416021 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416021 - 55545 Bad Kreuznach

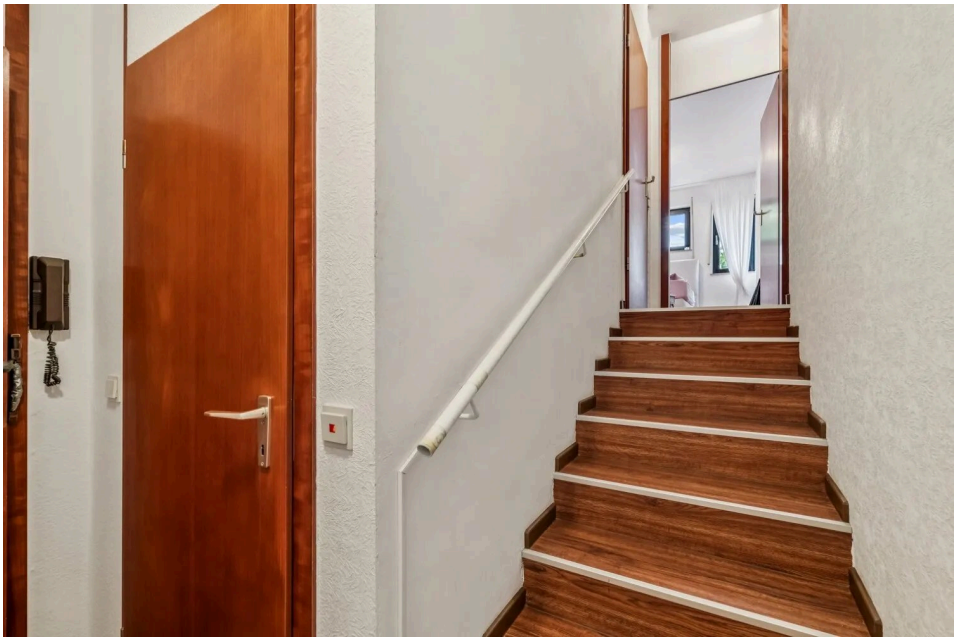
Die Immobilie





Objektnummer: 26416021 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416021 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416021 - 55545 Bad Kreuznach

Die Immobilie

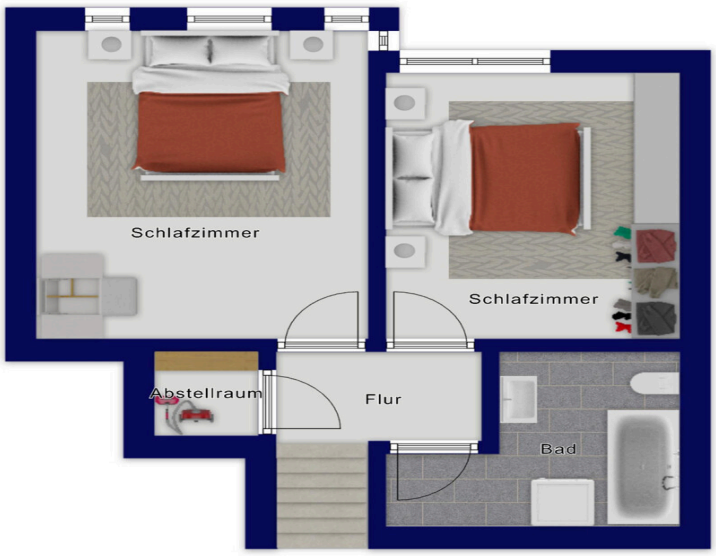


Objektnummer: 26416021 - 55545 Bad Kreuznach

Grundrisse



Kopiervorlage, 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: 26416021 - 55545 Bad Kreuznach

Ein erster Eindruck

In angenehm ruhiger und grüner Wohnlage von Bad Kreuznach präsentiert sich diese architektonisch reizvolle 3-Zimmer-Wohnung mit besonderem Split-Level-Charakter. Die Wohnung verbindet stadtnahes Wohnen mit einem privaten Rückzugsgefühl im Grünen. Gerade diese Kombination macht das Objekt besonders attraktiv: kurze Wege in Richtung Innenstadt und zugleich eine Wohnatmosphäre, die von Ruhe, Grünblick und angenehmer Privatheit geprägt ist.
Die ca. 71 m² große Wohnung überzeugt durch eine individuelle Raumaufteilung über versetzte Ebenen. Wenige Stufen gliedern die Wohnbereiche auf charmante Weise und schaffen ein Wohngefühl, das sich deutlich von einer klassischen Etagenwohnung abhebt. Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich direkt zur Terrasse mit Blick in den Gartenbereich. Dieser Außenbezug verleiht der Wohnung eine besondere Qualität und macht sie ideal für Menschen, die das Gefühl von Garten, Licht und Ruhe suchen, ohne auf die Vorteile einer zentralen Stadtlage verzichten zu wollen.
Der Grundriss bietet eine klare und gut nutzbare Aufteilung. Auf der unteren Ebene befinden sich der Wohn- und Essbereich, die Küche sowie ein separates Gäste-WC. Die Küche ist als maßgefertigte Einbauküche exakt in die vorhandene Raumsituation integriert und bietet eine funktionale, gut eingepasste Lösung. Die weiß gehaltenen Deckenholzpaneele im Wohnbereich unterstreichen den wohnlichen Charakter und sorgen für eine helle, freundliche Raumwirkung.
Über wenige Stufen gelangt man auf die höherliegende Ebene mit zwei gut nutzbaren Zimmern, einem Badezimmer mit Badewanne und Duschmöglichkeit sowie einem praktischen Abstellraum. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung und vermittelt insgesamt einen gepflegten, wohnlichen und unmittelbar nutzbaren Eindruck. Ergänzt wird das Angebot durch einen separaten Kellerraum sowie einen überdachten Stellplatz, der den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.
Auch das Wohnumfeld unterstreicht den angenehmen Charakter dieser Immobilie. Die überschaubare Eigentümergemeinschaft und die überwiegend von Singles und Paaren geprägte Nachbarschaft vermitteln ein ruhiges, gepflegtes und entspanntes Wohngefühl.
Diese Wohnung richtet sich an Käufer, die nicht das Gewöhnliche suchen. Der besondere Split-Level-Charakter, die Terrasse mit Gartennutzung, der grüne Ausblick und die ruhige Lage schaffen ein Wohngefühl mit eigenständiger Identität. Eine Wohnung für Singles, Paare, Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf, Best Ager ohne zwingenden Anspruch auf Barrierefreiheit oder Kapitalanleger, die eine gut vermietbare Lage mit besonderem Wohnwert suchen.

Objektnummer: 26416021 - 55545 Bad Kreuznach

Ausstattung und Details

Objektart: Eigentumswohnung
Wohnungstyp: 3-Zimmer-Wohnung mit Split-Level-Charakter
Wohnfläche: ca. 71 m²
Zimmer: 3
Ebene: Erdgeschoss mit versetzten Wohnebenen
Baujahr: ca. 1985
Kaufpreis: 249.000 EUR
Hausgeld: ca. 387 EUR monatlich
Raumaufteilung
Untere Ebene:
Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
Küche mit maßgefertigter Einbauküche
Separates Gäste-WC
Diele und Eingangsbereich
Höherliegende Ebene:
Schlafzimmer
Weiteres Zimmer, ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer
Badezimmer mit Badewanne und integrierter Duschmöglichkeit
Praktischer Abstellraum
Wohncharakter
Individuelle Raumwirkung durch versetzte Ebenen
Architektonisch reizvoller Split-Level-Charakter
Wohnliches Gefühl mit klarer Trennung der Bereiche
Terrasse mit Blick ins Grüne
Ruhiges, privates Wohnambiente
Keine klassische Standardwohnung, sondern ein Objekt mit besonderer Persönlichkeit
Ausstattung
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
Maßgefertigte Einbauküche, exakt in die vorhandene Raumsituation integriert
Badezimmer mit Badewanne und integrierter Duschmöglichkeit
Separates Gäste-WC
Weiße Deckenholzpaneele im Wohnbereich
Holzfenster mit 2-fach-Verglasung
Böden mit Kunststoff/Parkett, modernisiert ca. 2019
Gasheizung, ca. 6 Jahre alt
Rollläden an allen Fenstern
Außenbereich
Terrasse mit Gartennutzung
Grüner Ausblick in die Gartenfläche
Angenehm geschützter Außenbereich

Ideal für Frühstück im Freien, ruhige Abendstunden oder entspanntes Wohnen mit Naturbezug
Nebenflächen und Parken
Separater Kellerraum mit ca. 7 m²
Überdachter Stellplatz direkt am Objekt
Praktische Abstellmöglichkeiten
Gute Nutzbarkeit für Eigennutzer und Kapitalanleger
Zielgruppen
Singles mit Wunsch nach ruhigem Wohnen im Grünen
Paare, die eine besondere Wohnung mit Außenbezug suchen
Berufstätige mit Bedarf an Arbeitszimmer oder Gästezimmer
Best Ager, die Wert auf Ruhe, Lage und überschaubare Größe legen
Kapitalanleger mit Fokus auf gut vermietbare Stadtlage
Käufer, die Individualität, Terrasse und Gartenbezug höher bewerten als reine Quadratmeterlogik
Besondere Verkaufsargumente
Ruhige und grüne Wohnlage in Bad Kreuznach
Innenstadtnah und dennoch angenehm privat
Terrasse mit Gartennutzung
Besonderer Split-Level-Charakter
Überdachter Stellplatz
Separater Kellerraum
Fußbodenheizung
Gepflegter Gesamteindruck
Attraktive Wohnungsgröße mit guter Raumaufteilung

Objektnummer: 26416021 - 55545 Bad Kreuznach

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer angenehm ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Bad Kreuznacher Stadtgebiet. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer privaten, zurückgenommenen Atmosphäre. Wer stadtnah wohnen möchte, ohne auf Ruhe und ein grünes Wohnumfeld zu verzichten, findet hier eine besonders interessante Kombination.
Die Lage bietet einen hohen Wohnwert für Eigennutzer. Die Innenstadt von Bad Kreuznach ist gut erreichbar, gleichzeitig vermittelt das direkte Umfeld ein deutlich ruhigeres und privateres Wohngefühl als klassische innerstädtische Lagen. Gerade die Verbindung aus kurzen Wegen, gewachsener Nachbarschaft und grünem Rückzugsort macht diese Wohnlage besonders attraktiv.
Die Wohnung selbst profitiert stark von ihrer Ausrichtung zur Gartenfläche. Der Blick ins Grüne, die Terrasse und die Gartennutzung schaffen ein Wohngefühl, das in dieser Größenklasse nicht selbstverständlich ist. Dadurch entsteht ein nahezu hausähnlicher Charakter, ohne die Verpflichtungen eines eigenen Hauses übernehmen zu müssen.
Bad Kreuznach bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Gastronomie, kulturellen Angeboten sowie vielfältigen Freizeit und Erholungsmöglichkeiten. Die Kurstadt ist zudem für ihre hohe Lebensqualität, die Nähe zur Nahe, die Weinlandschaft und die gute regionale Anbindung bekannt.
Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Berufspendler als auch für den Alltag günstig. Die Innenstadt, der Bahnhof Bad Kreuznach sowie die wichtigen Ausfallstraßen in Richtung Bingen, Mainz, Ingelheim, Bad Sobernheim und Alzey sind gut erreichbar. Über die regionale Verkehrsanbindung bestehen zudem gute Verbindungen in das Rhein Main Gebiet sowie in die umliegenden Städte und Gemeinden.
Insgesamt handelt es sich um eine Lage, die Ruhe, Grünbezug und Stadtnähe sehr überzeugend miteinander verbindet. Genau diese Mischung macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Objektnummer: 26416021 - 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: 26416021 - 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