Bad Kreuznach

Großzügiges Reiheneckhaus am Kuhberg – 221 m², Garten, Studio & Bieterverfahren ab 650.000 €

Objektnummer: 26416031



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 221 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 357 m²

Objektnummer: 26416031 - 55543 Bad Kreuznach

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

Objektnummer: 26416031 - 55543 Bad Kreuznach

Auf einen Blick

Objektnummer	26416031
Wohnfläche	ca. 221 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	650.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26416031 - 55543 Bad Kreuznach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	28.07.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	140.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26416031 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416031 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie

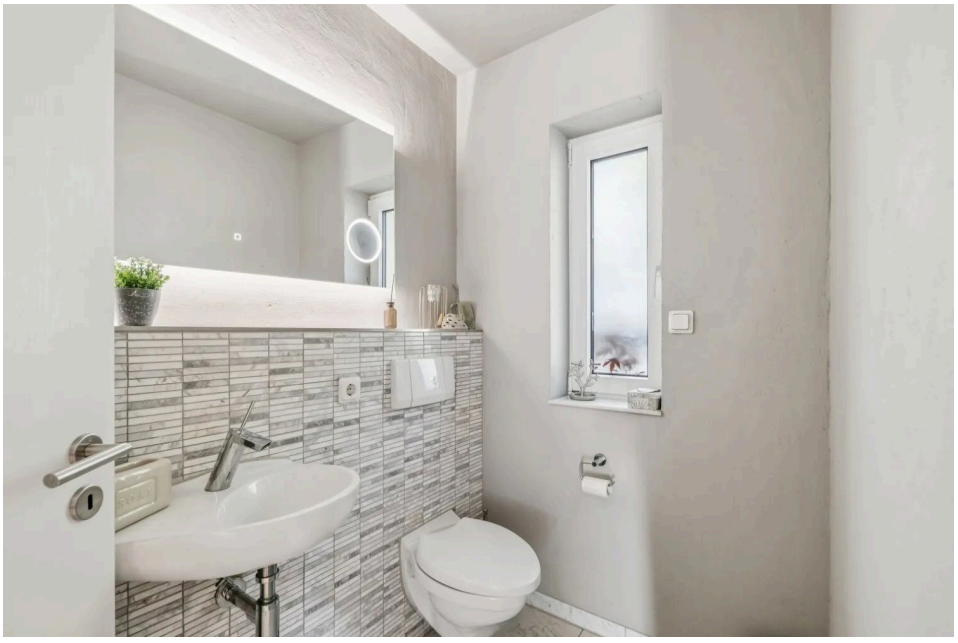




Objektnummer: 26416031 - 55543 Bad Kreuznach

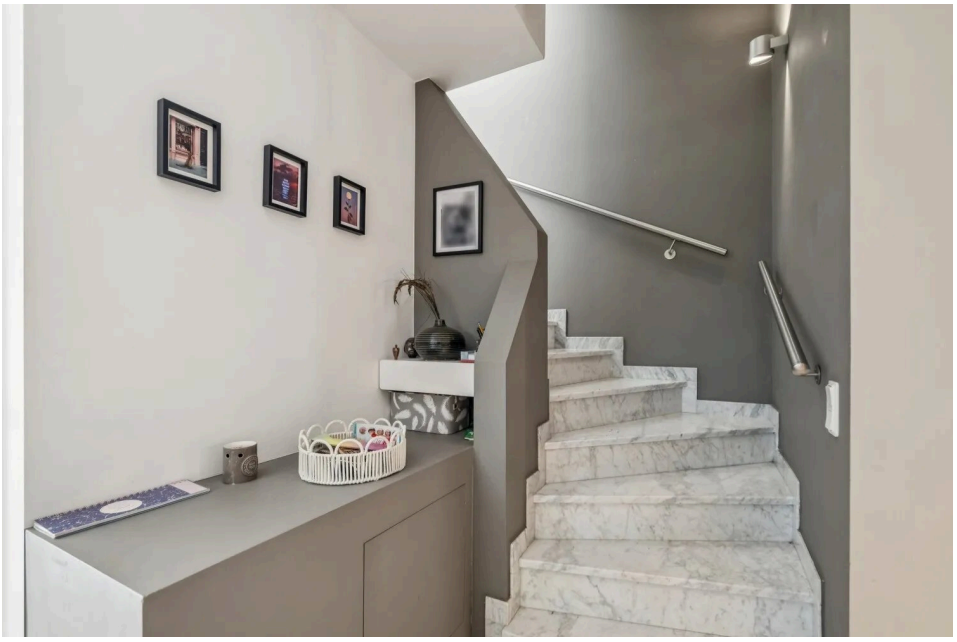
Die Immobilie





Objektnummer: 26416031 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416031 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416031 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416031 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416031 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416031 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie



Objektnummer: 26416031 - 55543 Bad Kreuznach

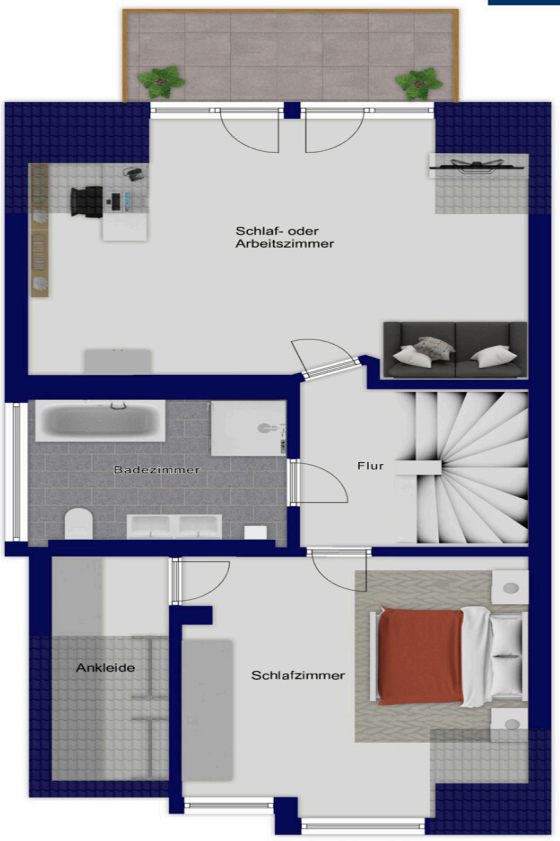
Grundrisse



Kopiervorlage, nicht maßstäblich



Ripsodplan, nicht maßstäblich



Rapoodplan, 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: 26416031 - 55543 Bad Kreuznach

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnlich großzügige Reiheneckhaus am begehrten Kuhberg in Bad Kreuznach bietet ein Raumangebot, das weit über den klassischen Charakter eines Reihenhauses hinausgeht. Auf rund 220,97 m² Wohnfläche verteilen sich mehrere klar voneinander getrennte Ebenen, die dem Haus eine besondere Großzügigkeit verleihen und zugleich individuelle Rückzugsbereiche schaffen. Dadurch entsteht ein Zuhause mit bemerkenswerter Flexibilität – ideal für Familien, Paare mit hohem Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten.

Bereits beim Betreten zeigt sich der hochwertige Charakter der Immobilie. Der großzügige Eingangsbereich mit Einbauschrank und Marmorflächen vermittelt ein repräsentatives Entrée und führt in den offenen Wohn- und Essbereich des Erdgeschosses. Große, teilweise bodentiefe Fensterflächen lassen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Mittelpunkt des Wohnraums ist der moderne, verglaste Kamin. Gerade in den kühleren Monaten verleiht er dem großzügigen Raum eine warme und wohnliche Atmosphäre. Ein integrierter Projektor, der 2024 erneuert wurde, ergänzt das moderne Wohnkonzept und macht den Wohnbereich zugleich zu einem Ort für entspannte Filmabende oder gemeinsames Entertainment.

Die offen gestaltete Küche fügt sich harmonisch in den Wohn- und Essbereich ein und unterstreicht den kommunikativen Charakter des Erdgeschosses. Großzügige Arbeitsflächen, hochwertige Einbaugeräte, ein großer Kühl- und Gefrierbereich sowie moderne Küchentechnik schaffen ideale Voraussetzungen für alle, die Kochen und gemeinsames Leben miteinander verbinden möchten.

Von hier öffnet sich der Wohnbereich zur südlich orientierten Terrasse und zum geschützten Garten. Der Außenbereich ist pflegeleicht und zugleich ausgesprochen privat gestaltet. Holzdecks auf mehreren Ebenen, Gartenbeleuchtung, hohe Hecken, ein Gartenhaus sowie unterschiedliche geschützte Aufenthaltsbereiche schaffen viel Privatsphäre und verschiedene Möglichkeiten zum Entspannen, Essen oder Zusammensitzen. An sonnigen Tagen wird der Garten so zu einer natürlichen Erweiterung des Wohnraums.

Über die Marmortreppe mit Edelstahlhandläufen gelangen Sie in die weiteren Wohnebenen. Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer mit eigenem Balkon und Einbauschrank sowie ein flexibel nutzbares Arbeits- oder Gästezimmer mit weiterem Balkon und Blick in den Garten. Eine Klimaanlage sorgt in diesem Bereich zusätzlich für angenehmen Komfort.

Das hochwertig ausgestattete Tageslichtbad dieser Ebene überzeugt durch Marmorflächen, Badewanne, großzügige Dusche mit Rainshower, Doppelwaschbecken und hochwertige Sanitärausstattung von Villeroy & Boch. Durchdachte Einbauten und Stauraumlösungen runden den komfortablen Charakter ab.

Die darüberliegende Studioebene besitzt einen ganz eigenen Charme. Die offene Dacharchitektur mit sichtbaren Holzelementen, hochwertigem Holzboden und großen Fensterflächen schafft einen hellen und großzügigen Rückzugsbereich. Besonders reizvoll ist das Panoramafenster mit Blick über Bad Kreuznach. Ein eigenes Duschbad mit WC macht diese Ebene nahezu unabhängig und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – als Studio, Gästebereich, Homeoffice oder privater Rückzugsort für ältere Kinder.

Eine weitere Besonderheit befindet sich im Untergeschoss. Dieser Bereich ist sowohl über das Haupttreppenhaus als auch über einen separaten Außenzugang erreichbar. Hier stehen zwei wohnlich ausgebaute Räume, Anschlüsse für eine kleine Küche, ein Duschbad sowie eine eigene Terrasse zur Verfügung. Ergänzt wird die Ebene durch Hauswirtschafts-, Funktions- und Abstellflächen sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Damit eröffnet das Untergeschoss zahlreiche Möglichkeiten: Gäste können hier ebenso ihren eigenen Bereich finden wie ältere Kinder oder Familienmitglieder. Auch für Homeoffice, Hobby oder einen räumlich eigenständigen Rückzugsbereich bietet sich diese Ebene hervorragend an. Gerade diese zusätzliche Flexibilität macht das Haus für unterschiedliche Lebensphasen besonders interessant.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert und bietet zahlreiche Ausstattungsdetails, die im Alltag einen spürbaren Mehrwert schaffen. Dazu zählen unter anderem Fußbodenheizung in weiten Bereichen, hochwertige Marmor- und Holzböden, Klimatisierung in ausgewählten Räumen, indirekte Beleuchtung, elektrische Rollläden, Einbauschränke und moderne Sanitärbereiche.

Auch die Parksituation ist komfortabel gelöst. Eine Garage befindet sich direkt am Haus; zusätzliche Stellmöglichkeiten stehen unmittelbar an der Immobilie zur Verfügung.

Die Lage am Kuhberg zählt zu den gefragten Wohnlagen Bad Kreuznachs. Das Umfeld ist ruhig, grün und gewachsen. Gleichzeitig sind Innenstadt, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Freizeitangebote in kurzer Zeit erreichbar. Damit verbindet die Immobilie ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität mit einer sehr guten Alltagstauglichkeit.

Die Immobilie wird im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens angeboten.

Startpreis: 650.000 €

Bezogen auf die dokumentierte Wohnfläche von 220,97 m² entspricht dies einem Einstieg von knapp 2.950 € pro m² Wohnfläche. Der Startpreis wurde bewusst attraktiv

gewählt, um qualifizierten Kaufinteressenten einen transparenten Zugang zu dieser besonderen Immobilie zu ermöglichen.

Nach der Besichtigung können Interessenten ein schriftliches Kaufpreisangebot abgeben. Bei mehreren qualifizierten Angeboten werden die aussichtsreichsten Interessenten transparent über die weitere Vorgehensweise informiert.

Das Bieterverfahren ist keine Auktion. Die Eigentümer entscheiden frei über die Annahme eines Angebotes. Neben dem Kaufpreis können dabei insbesondere Finanzierungssicherheit, gewünschter Übergabetermin und eine verlässliche Abwicklung berücksichtigt werden. Ein rechtsverbindlicher Kaufvertrag kommt ausschließlich durch notarielle Beurkundung zustande.

Ein Zuhause für Menschen, die Großzügigkeit nicht nur in Quadratmetern messen, sondern in Freiraum, Rückzugsmöglichkeiten, Privatsphäre und der Freiheit, Wohnen immer wieder neu an die eigene Lebenssituation anzupassen.

Objektnummer: 26416031 - 55543 Bad Kreuznach

Ausstattung und Details

Wohnen & Architektur
- großzügiges Reiheneckhaus in gefragter Kuhberg-Lage
- ca. 220,97 m² Wohnfläche
- ca. 357 m² Grundstück
- 6 Zimmer zzgl. flexibel nutzbarer Zusatzbereiche
- großzügiger, offener Wohn- und Essbereich
- große, teilweise bodentiefe Fensterflächen
- moderner, verglaster Kamin
- integrierter Projektor, erneuert 2024
- Studioebene im Dachgeschoss
- Panoramafenster mit Blick über Bad Kreuznach

Küche
- hochwertige Einbauküche
- großzügige Arbeitsflächen
- großer Kühl- und Gefrierbereich
- hochwertige Markeneinbaugeräte
- NEFF-Geräte
- Siemens-Kochfeld, erneuert 2023
- offen in den Wohn- und Essbereich integriert
- Küchenanschlüsse im Untergeschoss vorhanden

Bäder & Sanitär
- insgesamt 3 Bäder plus Gäste-WC
- mehrere Tageslichtbäder
- Villeroy-&-Boch-Ausstattung in ausgewählten Bereichen
- großzügiges Hauptbad mit Marmorflächen
- Badewanne
- Dusche mit Rainshower
- Doppelwaschbecken
- separates Duschbad im Dachgeschoss
- separates Bad im Untergeschoss
- Dusche im Untergeschoss nach Eigentümerangabe 2023 erneuert

Böden & Innenausbau
- hochwertige Marmorflächen
- Holzböden in ausgewählten Bereichen
- Marmortreppen
- Edelstahlhandläufe
- indirekte Beleuchtung
- Einbauschränke und Stauraumlösungen
- LED-Spots in Küche und Flurbereichen

Heizung & Komfort

- Fußbodenheizung in weiten Bereichen
- Klimaanlage in ausgewählten Räumen
- elektrische Rollläden zur Straßenseite
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner im Untergeschoss

Obergeschoss
- großzügiges Schlafzimmer mit Einbauschrank und Balkon
- Arbeits- bzw. Gästezimmer
- weiterer Balkon mit Gartenblick
- Klimaanlage
- großzügiges Tageslichtbad

Dachgeschoss / Studio
- großzügiger Studio- bzw. Gästebereich
- offene Dacharchitektur mit sichtbaren Holzelementen
- hochwertiger Holzboden
- Fußbodenheizung
- Panoramafenster mit Blick über Bad Kreuznach
- eigenes Duschbad mit WC

Untergeschoss
- separater Außenzugang
- zusätzlich intern mit dem Haus verbunden
- zwei wohnlich ausgebaute Räume
- Küchenanschlüsse vorhanden
- Bad mit Dusche und WC
- eigene Terrasse
- Hauswirtschafts- und Funktionsflächen
- flexibel nutzbar für Gäste, ältere Kinder oder Homeoffice

Außenbereich
- südlich orientierter Außenbereich
- mehrere Terrassenflächen
- zwei Balkone
- Holzdecks auf mehreren Ebenen
- Gartenbeleuchtung
- pflegeleichte Gartengestaltung
- hohe Hecken und weitgehend uneinsehbarer Garten
- Gartenhaus
- überdachter Bereich / Unterstand
- Grill- bzw. Feuerstelle

Parken
- Garage direkt am Haus
- Außenstellplatz
- zusätzliche Parkmöglichkeiten

Besondere Merkmale
- Raumangebot deutlich über klassischem Reihenhausniveau
- mehrere eigenständig nutzbare Wohn- und Rückzugsebenen
- separater Zugang zum Untergeschoss
- flexible Nutzung für Familie, Gäste und Homeoffice
- hohe Privatsphäre
- kontinuierliche Modernisierungen

Vermarktung

- strukturiertes Bieterverfahren
- Startpreis: 650.000 €
- schriftliche Kaufpreisangebote nach Besichtigung
- weitere Vorgehensweise abhängig von Anzahl und Qualität der eingehenden Angebote
- keine Auktionsbindung; freie Entscheidung der Eigentümer über die Annahme eines Angebotes

Objektnummer: 26416031 - 55543 Bad Kreuznach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich am Kuhberg, einer gefragten, ruhigen und grünen Wohnlage von Bad Kreuznach. Charakteristisch sind die überwiegend wohnwirtschaftliche Bebauung, die erhöhte Lage sowie die unmittelbare Nähe zu Wald-, Grün- und Freizeitflächen. So verbindet der Standort ein hohes Maß an Privatsphäre und Naturbezug mit der Nähe zur Stadt.

Der Kuhberg bietet zugleich einen hohen Freizeit- und Erholungswert. In der näheren Umgebung befinden sich der Stadtwald sowie das Freizeitgelände Kuhberg mit vielfältigen Möglichkeiten für Bewegung, Sport und Erholung. Wald- und Spazierwege beginnen praktisch vor der Haustür und machen die Lage besonders für Familien, Naturfreunde und sportlich aktive Bewohner attraktiv.

Auch Bildungs- und Freizeitangebote prägen das Umfeld. Einrichtungen rund um Schule, Umweltbildung und familienorientierte Freizeitnutzung ergänzen die besondere Mischung aus Wohnen, Natur und guter Alltagstauglichkeit.

Die Innenstadt von Bad Kreuznach mit Fußgängerzone, Gastronomie, Einzelhandel, Wochenmarkt und vielfältigen Dienstleistungen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Gleichzeitig liegt der Kuhberg angenehm zurückgezogen vom innerstädtischen Verkehr.

Bad Kreuznach verfügt als Kreisstadt über eine sehr gute Infrastruktur. Kindertagesstätten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäfte, Ärzte, Apotheken und Kliniken sind gut erreichbar. Hinzu kommen ein umfangreiches Gesundheits-, Kur- und Freizeitangebot sowie zahlreiche Sport- und Naherholungsmöglichkeiten.
Verkehrsanbindung
Der Kuhberg ist gut an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Eine Busverbindung stellt die Anbindung an das Zentrum und den Bahnhof von Bad Kreuznach sicher.

Vom Bahnhof bestehen regionale Bahnverbindungen unter anderem in Richtung Mainz, Bingen, Kaiserslautern und Saarbrücken sowie über entsprechende Anschlüsse weiter in das Rhein-Main-Gebiet.

Auch mit dem Pkw ist der Standort gut angebunden. Über die regionalen Verkehrsachsen und die A61 bestehen gute Verbindungen in Richtung Mainz, Wiesbaden, Frankfurt, Koblenz und in das weitere Rhein-Main-Gebiet.

Damit eignet sich die Lage auch für Berufspendler, die bewusst ruhig und naturnah wohnen möchten, gleichzeitig aber Wert auf eine gute regionale Erreichbarkeit legen.

Insgesamt verbindet die Kuhberg-Lage auf besondere Weise Ruhe, Natur, Privatsphäre und Freizeitwert mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die Stadt.

Objektnummer: 26416031 - 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