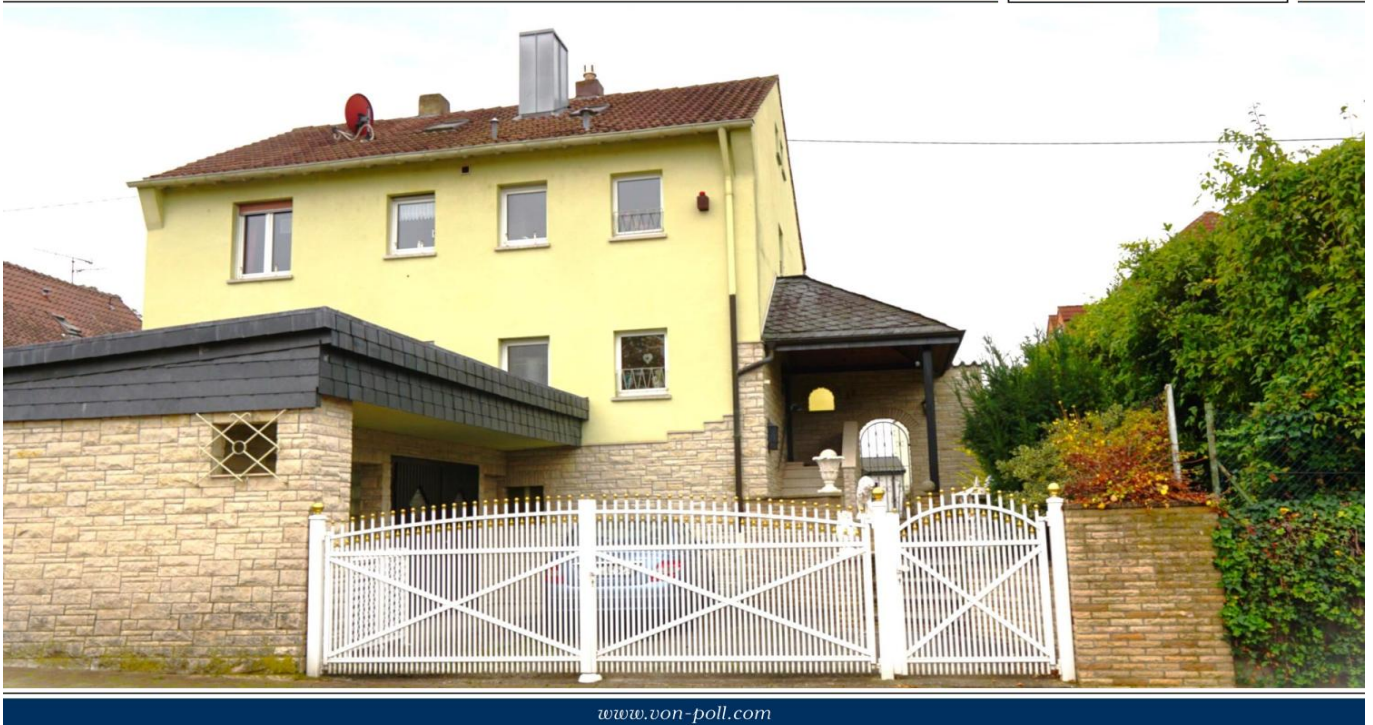


Bad Kreuznach

# Zweifamilienhaus mit großem Grundstück und Garagen in beliebter Lage

Objektnummer: 24416019



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.002 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24416019 - 55543 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: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24416019
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Baujahr	1957
Stellplatz	1 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	439.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	386.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.10.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

# Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, 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: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## Ein erster Eindruck

Dieses Zweifamilienhaus besticht schon mit der ruhigen Lage in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße. Das elegante Tor gewährt Ihnen Zugang auf Ihr eingefriedetes Grundstück mit einem Ensemble aus dem Haupthaus mit zwei Wohneinheiten, ein Nebengebäude, zwei Garagen, dem Gartenhaus und ein geschützter überdachter Freiplatz. Hier kann sich also auch eine größere Familie frei entfalten. Die Immobilie eignet sich auch bestens für Mehrgenerationenwohnen. Im Laufe der Zeit wurde immer wieder Geld für Modernisierungen in die Hand genommen. Der Zustand ist gepflegt, so dass Sie hier auch direkt einziehen können. Die Wohnungen haben eine angenehme Größe. Sie könnten auch Eine beziehen und die Zweite vermieten um die Finanzierung zu erleichtern. Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Platz, dort gibt es ein separates Gäste WC und zwei ausgebaute Zimmer. Der Keller beherbergt zudem noch eine Werkstatt, wo Hobby-Bastler ihr Werkzeug verstauen können. Das Grundstück hat eine tolle Größe, hier können Sie Ihre Kinder unbesorgt spielen lassen und die motorisierten Lieblinge im Trockenen unterstellen. Wer nicht so viel Wert auf einen großen Garten legt, könnte sich auch überlegen im hinteren Bereich noch ein neues Haus für sich zu errichten und das Vordere komplett zu vermieten. Hier gibt es so einiges an Gestaltungsmöglichkeiten und Potenzial. Vereinbaren Sie also einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielen Möglichkeiten dieser Immobilie begeistern.



Objektnummer: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## Ausstattung und Details

- Zweifamilienhaus
- beide Wohneinheiten haben ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Zusätzlich ausgebautes DG mit Hobbyraum und Gäste WC
- Vollunterkellert mit Waschraum, Abstellräume und Werkstatt
- Nebengebäude mit Fitnessraum
- Toranlage von 2005
- Elektrik vor ca. 20 Jahren teilweise erneuert, ergänzt
- Bäder EG und OG aus dem Jahr 2001
- Küche OG von 2001
- Gastherme aus dem Jahr 2000
- Doppelverglaste Fenster größtenteils von 1994
- Garagen
- Gartenhaus
- überdachter und geschützter Freisitz

**Objektnummer: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach**

## Alles zum Standort

Die Kurstadt Bad Kreuznach zählt mit ihren 5 Stadtteilen gut 50.000 Einwohner und hat neben dem Wahrzeichen der alten Brückenhäuser noch viele weitere Sehenswürdigkeiten zu bieten. Diverse Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen aller Art befinden sich vor Ort. Die Stadt verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und ist verkehrsgünstig an der B 41 gelegen. Die Autobahn-Anschlussstelle der A 61 erreichen Sie nach ca. 7 km. Mainz und Wiesbaden in 25/ 30 Minuten, so wie den Frankfurter Flughafen in ca. 45 Minuten. Es besteht auch eine sehr gute Bahnanbindung nach Bingen, Mainz und Kaiserslautern. Die ärztliche Versorgung geht hier über das normale Niveau hinaus. Neben zwei Krankenhäusern mit modernsten Spezialabteilungen, gibt es auch mehrere Rehakliniken.

Objektnummer: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 386.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Seichter

---

Kreuzstraße 39 Bad Kreuznach  
E-Mail: [bad.kreuznach@von-poll.com](mailto:bad.kreuznach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)