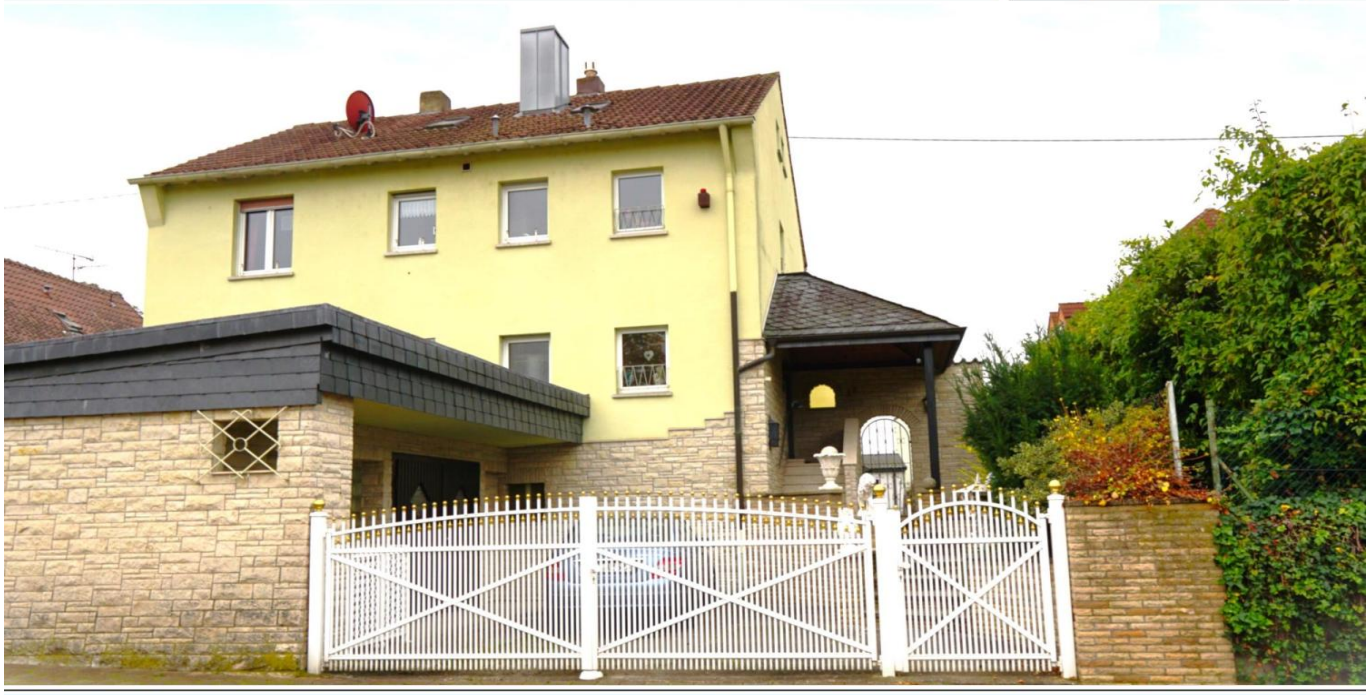
Bad Kreuznach

Zweifamilienhaus mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial in ruhiger Lage

Objektnummer: 24416019



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.002 m²

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 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Baujahr	1957
Stellplatz	1 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	420.000 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 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	27.10.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	386.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
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

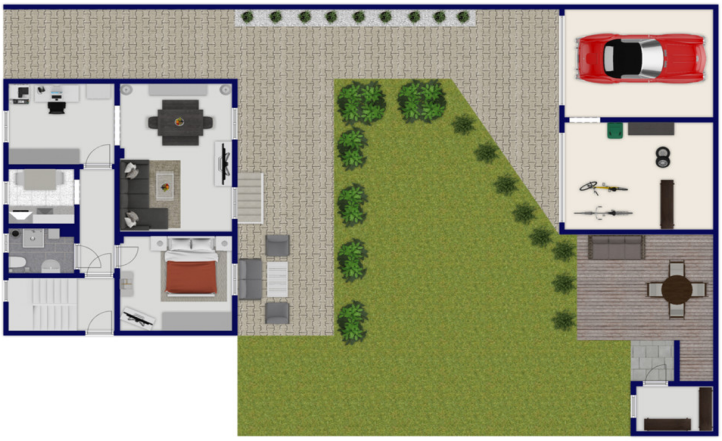
Die Immobilie

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

In einer verkehrsberuhigten Seitenstraße von Bad Kreuznach erwartet Sie dieses großzügige Zweifamilienhaus auf einem rund 1.000 m² großen Grundstück – mit viel Raum für Ideen, Modernisierung und Wertsteigerung.
Die Immobilie bietet zwei Wohneinheiten mit je ca. 72?m² sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit weiteren Zimmern und Gäste-WC. Ein Nebengebäude mit Fitnessraum, zwei Garagen, ein Gartenhaus und ein geschützter Freisitz komplettieren das Ensemble.

Hinweis: Die Bausubstanz ist solide, jedoch besteht umfassender Sanierungsbedarf (inkl. Keller). Dies ist bereits im Preis berücksichtigt – ideal für Käufer mit handwerklichem Geschick oder Investoren mit Weitblick.
Besonderes Highlight: 1.000 m² Grundstück mit möglicher Neubebauung
Das Grundstück ist eingefriedet, aber aktuell ohne Sichtschutz gestaltet – ein Nachteil für Gartenfreunde, zugleich aber eine große Chance für kreative Planer. Denkbar sind:
- Nachträgliche Gartengestaltung mit Hecken, Carport oder Pergola
- Teilung und Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteils mit einem zusätzlichen Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte (vorbehaltlich Bauvoranfrage)

Ihre Möglichkeiten auf einen Blick
• Sanieren – einziehen – vermieten
• Wohnen & Arbeiten kombinieren
• Teilung des Grundstücks prüfen & neu bauen
• Fördermittel (z.?B. KfW 261) für energieeffiziente Sanierung nutzen

Jetzt besichtigen und Perspektiven entdecken
Ob als langfristige Kapitalanlage, Mehrgenerationenlösung oder Handwerkerprojekt: Dieses Haus bietet Raum für Visionen. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – und entdecken Sie das Potenzial, das in diesem Grundstück steckt.

- Nutzung als Mehrgenerationenprojekt oder Vermietung des Bestands

Objektnummer: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Ausstattung und Details

- Zwei Wohneinheiten mit je ca. 72?m² Wohnfläche
- Zusätzlich ausgebautes Dachgeschoss mit Hobbyraum + Gäste-WC
- Vollunterkellert (inkl. Werkstatt, Abstellräume, Waschraum)
- Elektrik teilweise erneuert (ca. 2005), Bäder & Küche OG: 2001
- Fenster (meist 1994), Gastherme: 2000
- Toranlage: 2005
- Zwei Garagen, Nebengebäude (ehemals Fitnessraum), 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/(m²*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, 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