Bad Kreuznach

Historischer Charme trifft modernes Wohnen – Stilvolle Jugendstilvilla in begehrter Lage

??????? ????????: 25416007

???? ??????: 975.000 EUR • ?????????: ca. 294 m² • ???????: 12 • ?????? ???: 484 m²

??????? ????????: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

?? ??? ?????

??????? ????????	25416007
?????????	ca. 294 m²
????? ??????	???????? ?????
???????	12
????????? ??? ????????	3
????????	3
???? ??????????	1905
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	975.000 EUR
?????	?????????? ???????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2024
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ???????????? ???????, ????????

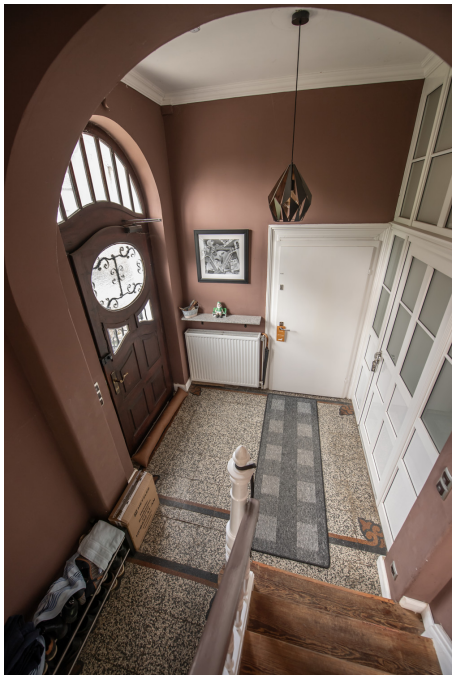
??????? ????????: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????	?????????????? ?????????	KEIN
???? ?????????	?????		

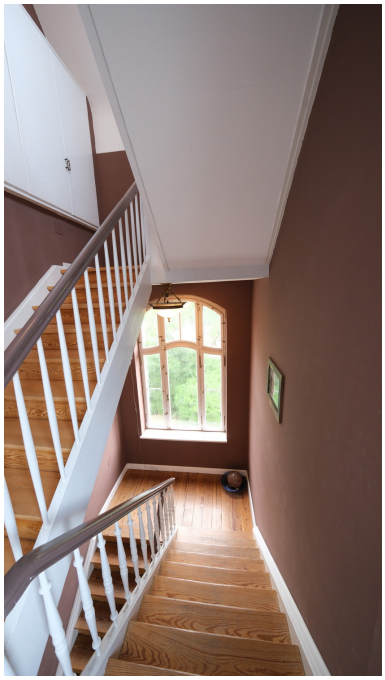
??????? ????????: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

?? ???????



??????? ????????: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

?? ???????



??????? ????????: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

?? ???????

??????? ????????: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

?? ???????

??????? ????????: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

?? ???????

??????? ????????: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

?? ???????

??????? ????????: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

?? ???????

??????? ????????: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

?? ???????

??????? ????????: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

?? ???????

??????? ????????: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

?? ???????

??????? ????????: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

?? ???????

??????? ????????: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

?? ???????

??????? ????????: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

?? ???????

??????? ????????: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

?? ???????

??????? ????????: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

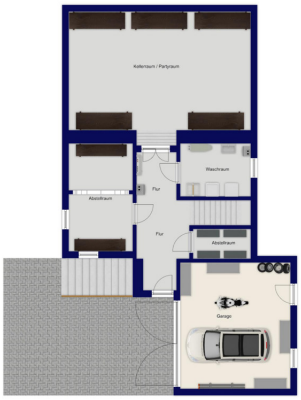
?? ???????

??????? ????????: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

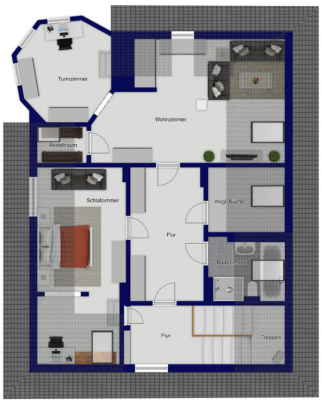
?? ???????

??????? ????????: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

??????



Balkon
Esszimmer
Wohnzimmer
Wintergarten
Kinderzimmer
Schlafzimmer
Flur
Gäste
Ankleidezimmer
Treppen
Treppen


Turmzimmer
Wohnzimmer
Arbeitsruh
Schlafzimmer
Flur
Flur
Treppen

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

??? ????? ????????

Diese charmante Jugendstil-Villa steht unter Denkmalschutz und befindet sich in einer der bevorzugten Wohnlagen von Bad Kreuznach. Sie vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort und bietet ein exklusives Ambiente auf höchstem Niveau. Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich gepflegt und modernisiert und beherbergt drei separate Wohneinheiten mit hochwertiger Ausstattung.
Die großzügige Raumaufteilung, eindrucksvolle Deckenhöhen sowie der beheizbare Wintergarten sorgen für ein außergewöhnliches Wohnerlebnis – sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage mit hochwertiger Vermietungsperspektive.

??????? ????????: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

????????????? ??? ???????

•Denkmalgeschützte Villa in ruhiger, attraktiver Wohnlage
•Drei abgeschlossene Wohneinheiten, jeweils mit hochwertiger Ausstattung
•Gastherme (45 kW), erneuert 2009 (jährlicher Verbrauch ca. 45.000 kWh)
•Fachgerechte komplette Erneuerung der Elektrik im Jahr 2010
•Dacharbeiten inkl. Dämmung: laufende energetische Verbesserungen und Ausbesserungen
•Hochwertige Bodenbeläge: Echtholz-Vollholzparkett und Dielen
•Raumhöhen von ca. 2,50 m bis 3,30 m – großzügiges Raumgefühl
•Beheizbarer Wintergarten, ganzjährig nutzbar
•Fenster mit zweifacher Verglasung (erneuert in den 1980er Jahren)
•Stilvolle Bädersanierungen im Zeitraum 2015 bis 2022
•Exklusive Einbauküche (2008) mit Granit-Arbeitsplatte (Investitionsvolumen ca. 26.000,-€)
•Garage und Kfz-Stellplatz im Hof
•großer Gewölbekeller, 2025 neuer Sanierputz nebst Dichtschlämme
•Bambus im Garten mit Rhizomsperre

Das Objekt wurde 1905 nach Plänen von Jakob Karst für die Weinhändlerin Philippina Wohlleben erbaut. Seitdem wurde das Anwesen fachgerecht instand gehalten und in allen Stockwerken grundlegend renoviert und teils saniert Originalböden wurden professionell restauriert, eine neue Küche im Erdgeschoss eingebaut und neue Bäder installiert. Zusätzlich wurde der gesamte Dachstuhl wärmegedämmt sowie neue Dachflächenfenster installiert. Die Villa verfügt über zahlreiche Fernseh- und LAN-Anschlüsse in jedem Stockwerk. Einfahrt und Garage wurden umfassend renoviert und der Garten neu angelegt. Die Fassade besteht aus hochwertigen Zinktafeln. Die Gas-Zentralheizung erhielt 2009 einen neuen Brenner, 2014 eine neue Pumpe und 2018 einen neuen Ausgleichsbehälter. Der Endenergiebedarf (Heizung) beträgt etwa 150-170 kWh/m²a.

??????? ????????: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

??? ??? ??? ??????????

Die Kurstadt Bad Kreuznach mit rund 50.000 Einwohnern in fünf Stadtteilen verbindet Lebensqualität mit wirtschaftlichem Potenzial. Die bekannten Brückenhäuser, charmante Altstadt und zahlreiche Freizeitangebote machen die Stadt sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter attraktiv.
Bildungseinrichtungen von der Kita bis zum Gymnasium, eine ausgezeichnete medizinische Versorgung mit zwei Krankenhäusern und mehreren Rehakliniken sowie eine lebendige Innenstadtstruktur schaffen ein rundum stimmiges Umfeld.
Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die B41 verläuft direkt durch Bad Kreuznach, die A61 ist in nur ca. 7 km erreichbar. Mainz und Wiesbaden liegen 25–30 Minuten entfernt, der Frankfurter Flughafen etwa 45 Minuten. Zudem bestehen regelmäßige Bahnverbindungen in Richtung Bingen, Mainz und Kaiserslautern.

??????? ????????: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Nina Seichter

Kreuzstraße 39, 55543 Bad Kreuznach
Tel.: +49 671 - 92 89 80 0
E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com