Bad Kreuznach

Gemütliche 2-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Fernblick, Balkon und moderner Ausstattung

??????? ????????: 25416012

???? ??????: 159.000 EUR • ?????????: ca. 63,54 m² • ???????: 2

??????? ????????: 25416012 - 55545 Bad Kreuznach

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

??????? ????????: 25416012 - 55545 Bad Kreuznach

?? ??? ?????

??????? ????????	25416012
?????????	ca. 63,54 m²
?????????? ???	25.07.2025
??????	3
???????	2
????????	1
???? ??????????	1994

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

??????? ????????: 25416012 - 55545 Bad Kreuznach

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

???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	05.10.2028
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	101.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1994

??????? ????????: 25416012 - 55545 Bad Kreuznach

?? ???????

??????? ????????: 25416012 - 55545 Bad Kreuznach

?? ???????

??????? ????????: 25416012 - 55545 Bad Kreuznach

?? ???????

??????? ????????: 25416012 - 55545 Bad Kreuznach

?? ???????

??????? ????????: 25416012 - 55545 Bad Kreuznach

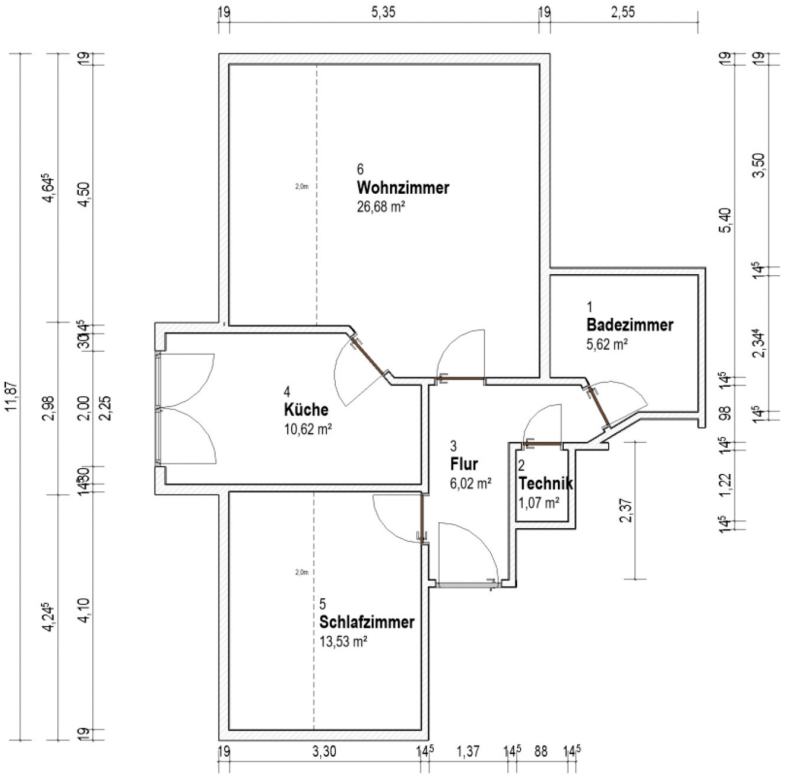
?? ???????

??????? ????????: 25416012 - 55545 Bad Kreuznach

?? ???????

??????? ????????: 25416012 - 55545 Bad Kreuznach

??????



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

??????? ????????: 25416012 - 55545 Bad Kreuznach

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

Diese charmante und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Wohneinheiten. Sie besticht durch ihren durchdachten Grundriss, helle Räume und einen traumhaften Ausblick über die Stadt und ins Grüne. Das großzügige und helle Treppenhaus verleiht dem Gebäude bereits beim Betreten eine angenehme Atmosphäre. Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien – diese Wohnung bietet eine ideale Kombination aus Komfort, Lage und Ausstattung.

Ein Highlight ist der gemütliche Balkon, auf dem man wunderbar entspannen und den Fernblick genießen kann. Ob als Eigenheim oder Kapitalanlage – hier lohnt sich ein genauerer Blick.

??????? ????????: 25416012 - 55545 Bad Kreuznach

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

Die Wohnung verfügt über ein modernes, gefliestes Badezimmer mit sowohl Badewanne als auch Dusche – ideal für entspannte Wellnessmomente im Alltag.
Der Bodenbelag besteht überwiegend aus pflegeleichtem Laminat, der eine wohnliche Atmosphäre schafft.
Die hochwertige Einbauküche im Wert von 10.000 € ist bereits im Kaufpreis enthalten und mit allen relevanten Elektrogeräten ausgestattet – perfekt für den sofortigen Einzug. Gegen einen fairen Abstand können auf Wunsch auch weitere Möbel übernommen werden.
Ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller, Waschraum und Trockenraum sorgen für praktischen Stauraum und Komfort. Zur Wohnung gehört außerdem eine eigene Garagenbox – diese ist aktuell reparaturbedürftig (geschätzte Kosten ca. 4.000 €).
Die monatlichen Kosten sind überschaubar: Das Hausgeld beträgt 165 € (Stand 2025), die monatlichen Strom- und Gaskosten belaufen sich derzeit auf 159 € (Stand 2024), und die jährliche Grundsteuer liegt bei 202,72 €.

??????? ????????: 25416012 - 55545 Bad Kreuznach

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

Das Objekt befindet sich im zentralen Stadtteil 55545 Bad Kreuznach, nur etwa 1?km Luftlinie zur Innenstadt entfernt – somit in idealer Nähe zu Geschäften, Gastronomie, dem historischen Holzmarkt und dem beliebten Kurpark.
Die Umgebung ist gut ausgestattet mit Nahversorgern, Bäckereien, Arztpraxen, Apotheken und Kindergärten – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Bahnanbindung:
Der Bahnhof Bad Kreuznach liegt nur ca. 1,2?km entfernt und ist daher in wenigen Gehminuten erreichbar. Er zählt zur Kategorie?III der Deutschen Bahn, verfügt über fünf Bahnsteiggleise und bietet Verbindungen im Stundentakt nach Mainz (25–40?Min.), Saarbrücken (1¾–2¼?h), Bingen, Frankfurt, Kaiserslautern und Idar?Oberstein ([Wikipedia][3]).
Vom Bahnhofsvorplatz (Europaplatz) gelangen Sie außerdem bequem zum angeschlossenen Busbahnhof, zum Taxi und zur Mobilitätsstation mit Fahrrad? bzw. E?Bike?Angeboten .

Busverbindungen:
Seit Herbst?2022 fährt ein neues, eng getaktetes innerstädtisches Busnetz Linien in 15? bzw. 30?Minuten-Rhythmen. Linien wie 203, 202, 212 verbinden Wohngebiete, Gewerbe, Schulen und Bahnhof optimal.
In unmittelbarer Nähe befinden sich Haltestellen wie „Holzmarkt / Otto?Zimmer?Platz“ bzw. „Stadthaus“, etwa 200–400?m entfernt – somit ist der ÖPNV fußläufig leicht nutzbar.

Straßenverkehr:
Bad Kreuznach ist über die Autobahn A61 (Anschlussstelle 51) sowie die Bundesstraßen B41, B48 und B428 hervorragend angebunden.
Die B428 führt östlich des Stadtteils vorbei und bietet eine schnelle Umfahrung Richtung A61 sowie Anschluss in Richtung Rhein?Main.

Fazit zur Lage und Verkehrsanbindung

Sehr zentrale und dennoch ruhige Wohnlage – ideal für Familien, Berufspendler oder Innenstadtliebhaber
Ausgezeichnete Nahverkehrsanbindung per Bus & Bahn fußläufig erreichbar
Schnelle Autoanbindung an Regionalstraßen und Autobahn

Zukunftsgerichtet mobil dank aktueller städtischer Verkehrsplanung

??????? ????????: 25416012 - 55545 Bad Kreuznach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ????????: 25416012 - 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