

Bad Kreuznach

# Traumhafte Stadtvilla mit Weitblick, ruhigem Gartenparadies und Energieeffizienzklasse A+

CODICE OGGETTO: 25416010



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

PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 549 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## A colpo d'occhio

CODICE	25416010	Prezzo d'acquisto	650.000 EUR
OGGETTO		Casa	Casa unifamiliare
Superficie netta	ca. 132 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a padiglione	Superficie lorda	ca. 8 m <sup>2</sup>
Vani	3	Caratteristiche	Terrazza, Balcone
Camere da letto	2		
Bagni	2		
Anno di costruzione	2012		

CODICE OGGETTO: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## Dati energetici

Riscaldamento	ELECTRICITY	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.01.2035	Consumo energetico	28.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

CODICE OGGETTO: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

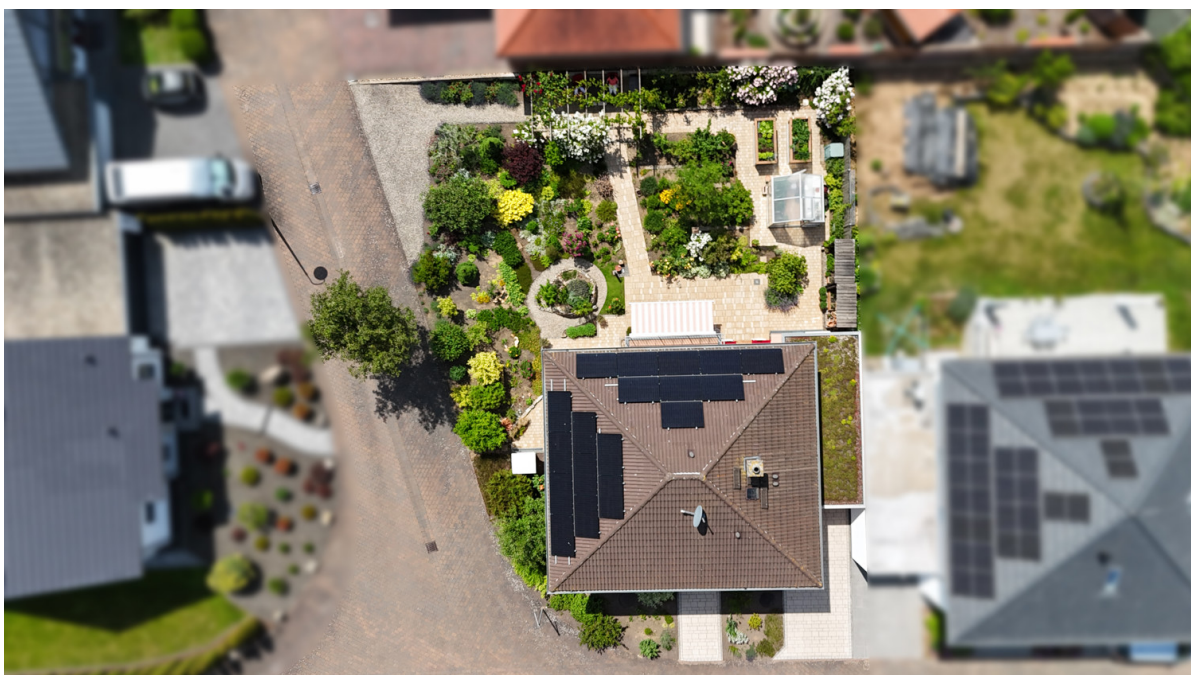
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach**

## Una prima impressione

In erhöhter Lage im begehrten und hochwassersicheren Ortsteil Eberburg von Bad Kreuznach präsentiert sich diese außergewöhnliche, freistehende Stadtvilla aus dem Jahr 2012 als echtes Wohnhighlight. Das Gebäude wurde in hochwertiger Holztafelbauweise (Luxhaus, Climatic-Wand-Technologie) errichtet und erfüllt den KfW-70-Standard. Es besticht durch klare, moderne Architektur, großzügige Raumgestaltung und eine äußerst energieeffiziente Haustechnik.

Die Wohnfläche von ca. 132m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Etagen und bietet neben einer offenen Wohnküche, zwei Bädern und zwei Schlafzimmern auch eine Galerie mit Arbeitsplatznische sowie eine breite, treppenliftvorbereitete Massivholztreppe. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Fußbodenheizung in allen Räumen, Kaminofen, Echtholzparkett im OG, ein elektrischer Rollladen am großen Terrassenfenster (mit Doppelflügeltür) im EG sowie eine zentrale Staubsaugeranlage sorgen für Komfort auf höchstem Niveau.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte und durchdachte Garten mit Zier- und Nutzbeeten, Hochbeeten, Kräuterspirale, gefliestem Gewächshaus und einer großen Zisterne (6.850l). Die teilweise überdachte Terrasse (ca. 25m<sup>2</sup>) mit elektrischer Markise schafft einen fließenden Übergang vom Wohnbereich in den Außenraum und bietet den perfekten Platz zum Entspannen oder für gesellige Abende.

Die nachträglich optimierte Photovoltaikanlage (7,2kWp, Gewerbeanmeldung) speist seit 2023 direkt in die Luft-Wasser-Wärmepumpe ein, was die Energiebilanz weiter verbessert. Ein schneller Internetanschluss mit hoher Datenrate ist vorhanden. Optional ist ein Glasfaser-Leerrohr vorbereitet. Somit kann bei zukünftiger Glasfaserverfügbarkeit ein Glasfaseranschluss nachgerüstet werden.

Zwei Schlafzimmer, zwei hochwertige Bäder, Galerie, ein großzügiger Hauswirtschaftsraum mit direktem Garagenzugang, eine Garage mit Haus- und Gartenzugang, und die mögliche Erweiterung durch Carport oder Stellplätze runden dieses einmalige Angebot ab.



**CODICE OGGETTO: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach**

## Dettagli dei servizi

Baujahr:2012

Wohnfläche:ca. 132 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 8 m<sup>2</sup>

Grundstück: 549 m<sup>2</sup>

Heizung:Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung

Energieeffizienzklasse A+

Endenergieverbrauch28,4 kWh/m<sup>2</sup>a

Photovoltaik7,2 kWp, Gewerbeanmeldung vorhanden

PV-Einnahmen 2024 ca. 1.057,- € netto

Garage:8,00 × 3,58 × 2,75 m, direkter Zugang zum Haus

Stellplätze: 1 + Carport möglich und zusätzlicher Stellplatz südlich auf dem Gelände möglich

Garten: Hochbeete - Selbstversorger, gefliestes Gewächshaus, Zisterne 6.850 l, große gemütliche Pergola

Besonderheiten: Kamin, Galerie, elektrische Markise, Zentralstaubsauger, barrierearm (breitere Türzargen, breitere Treppe für einen möglichen Treppenlift, bodenebene Duschen), Glasfaser-Leerrohr, Balkon mit Edelstahlgeländer

**CODICE OGGETTO: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im bevorzugten Ortsteil Eberburg von Bad Kreuznach – ruhig, naturverbunden, gewachsen und hochwassersicher. Eberburg liegt erhöht über dem Kurgebiet von Bad Münster am Stein und bietet eine exklusive Wohnlage mit herrlichem Ausblick auf das Rotenfels-Massiv (höchste Steilwand nördlich der Alpen) und das Wandergebiet Gans/Rheingrafenstein. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, gutem Bildungsniveau und naturnahem Leben mit optimaler Anbindung an Stadt und Infrastruktur.

### Entfernungen & Infrastruktur

- REWE & ALDI (Bad Münster): ca. 5 Min
- Apotheken, Ärztehaus, Rehasentrum: ca. 6 Min
- Bahnhof Bad Münster: ca. 7 Min (Züge nach Bad Kreuznach / Mainz)
- Innenstadt Bad Kreuznach: ca. 10 Min
- Autobahn A61 / A60: ca. 20–25 Min
- Kita & Grundschule: ca. 5–6 Min
- Weiterführende Schulen in Bad Kreuznach: ca. 10–15 Min
- Freizeit: Wandern, Radfahren, Reiten, Freibad Salinental, Thermen, Golf im 6 Min entfernten Golfclub Nahetal
- Gastronomie: Regionale Weinstuben & Restaurants in BME & Kreuznach

**CODICE OGGETTO: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.1.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 28.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nina Seichter

---

Kreuzstraße 39, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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