

Bad Kreuznach – Süd

# Gemütliches Einfamilienhaus mit Garten und Kamin in begehrter Lage

Objektnummer: 24416013



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

**KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 793 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24416013 - 55543 Bad Kreuznach – Süd

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24416013 - 55543 Bad Kreuznach – Süd

## Auf einen Blick

Objektnummer	24416013	Kaufpreis	498.000 EUR
Wohnfläche	ca. 151 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	5	Nutzfläche	ca. 93 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung
Badezimmer	2		
Baujahr	1983		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24416013 - 55543 Bad Kreuznach – Süd

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	151.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.09.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24416013 - 55543 Bad Kreuznach – Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416013 - 55543 Bad Kreuznach – Süd

## Die Immobilie



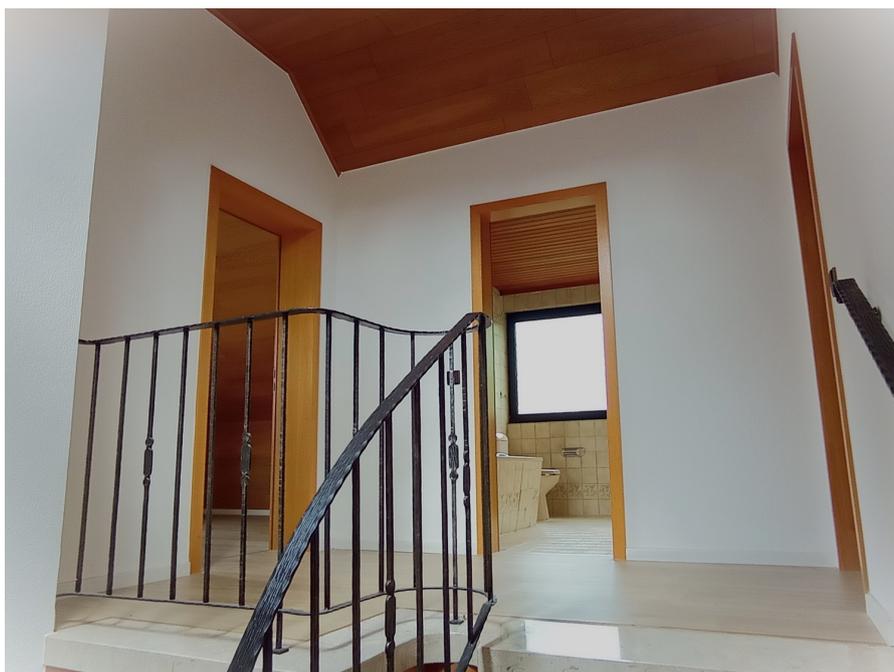
Objektnummer: 24416013 - 55543 Bad Kreuznach – Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416013 - 55543 Bad Kreuznach – Süd

## Die Immobilie



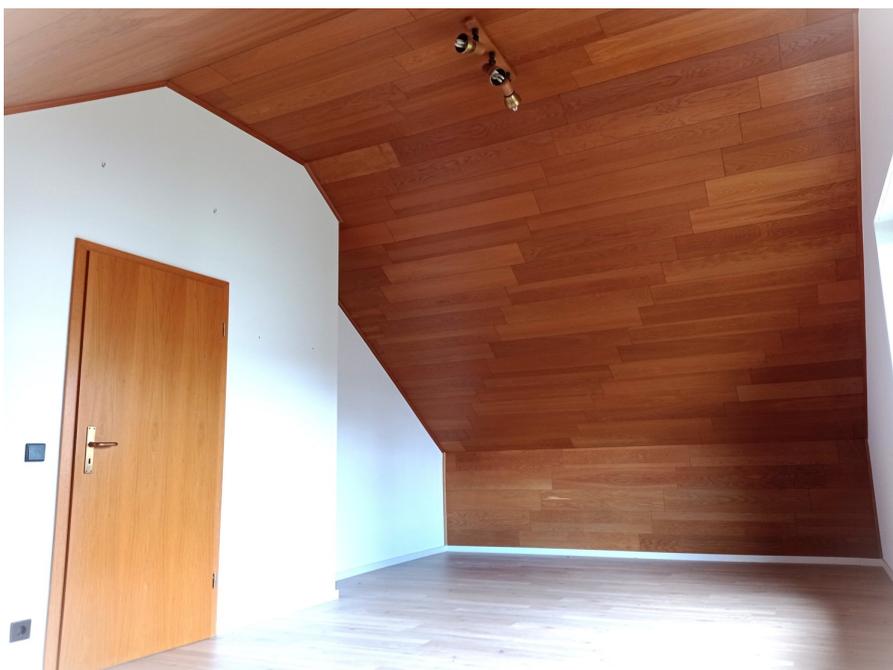
Objektnummer: 24416013 - 55543 Bad Kreuznach – Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416013 - 55543 Bad Kreuznach – Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416013 - 55543 Bad Kreuznach – Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416013 - 55543 Bad Kreuznach – Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416013 - 55543 Bad Kreuznach – Süd

## Die Immobilie



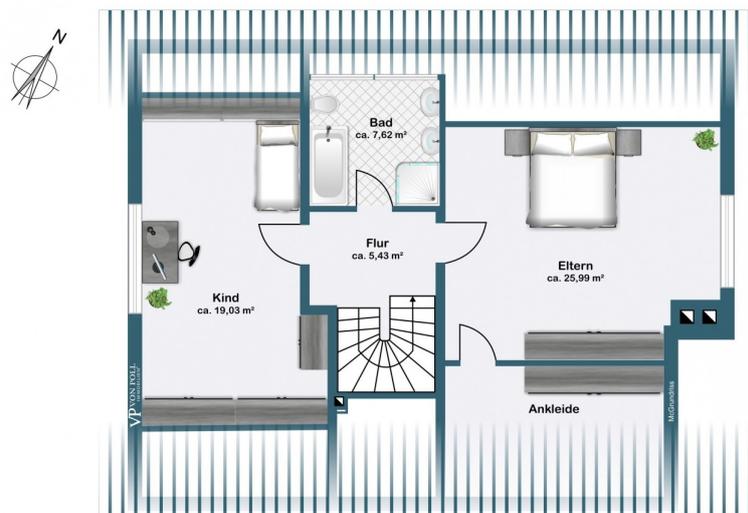
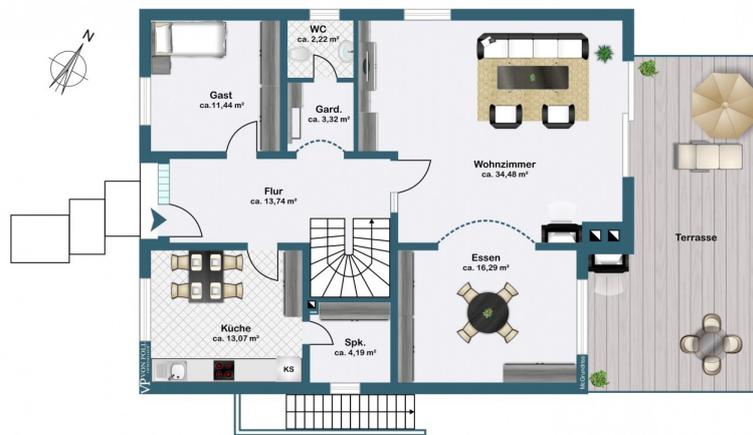
Objektnummer: 24416013 - 55543 Bad Kreuznach – Süd

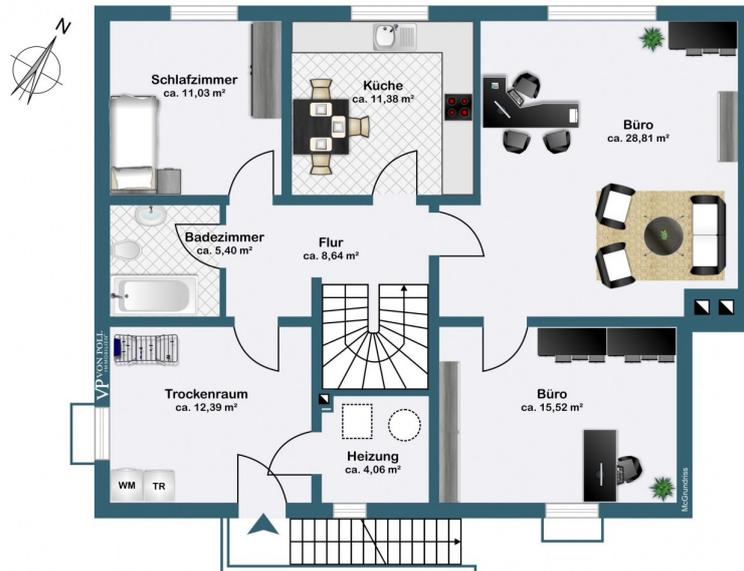
## Die Immobilie



Objektnummer: 24416013 - 55543 Bad Kreuznach – Süd

## Grundrisse





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: 24416013 - 55543 Bad Kreuznach – Süd**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus besticht schon alleine mit der ruhigen, sehr begehrten Lage in KH-Süd. Residieren Sie in bester Nachbarschaft unterhalb des Kuhbergs. Gepflegt präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem schön eingewachsenen, nahezu uneinsehbarem Grundstück. Der offen gehaltene Eingangsbereich gibt schon den Blick frei auf den hellen Wohnbereich, der durch einen gemütlichen Rundbogen vom Essbereich etwas separiert ist. Es gibt sowohl im Wohnzimmer, als auch auf der Terrasse einen Kamin. Je nach Jahreszeit ein perfekter Platz um die Zeit mit Ihren Liebsten zu verbringen. Die Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für eine kleine Familie. Durch den Schnitt und die Größe der Räume im Untergeschoss könnte dort eine praktische Einliegerwohnung entstehen, wo auch ältere Kinder ihr eigenes Reich beziehen können. Auch die Unterbringung der Eltern wäre hier denkbar, oder richten Sie sich einen schönen Bürobereich für Homeoffice-Arbeiten ein. Im Dachgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer mit Ankleideraum, ein weiteres Schlafzimmer mit Fernblick sowie das Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Genießen Sie den Sommer auf Ihrer überdachten Terrasse und schauen Ihren Kindern unbesorgt im eingefriedeten Garten beim Toben zu. Hier können Sie nach einem stressigen Alltag die Seele baumeln lassen. Abgerundet wird das Angebot mit einer Garage. Vereinbaren Sie also einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Lage und dem Potenzial begeistern.

Objektnummer: 24416013 - 55543 Bad Kreuznach – Süd

## Ausstattung und Details

- massiv gebautes Einfamilienhaus
- Gas Heizung von 2017
- Kamin im Wohnzimmer
- geräumige Küche
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Zwei Schlafzimmer im Dachgeschoss
- weitere Möglichkeiten im Untergeschoss
- überdachte Terrasse mit Außenkamin
- schön eingewachsener Garten
- Einliegerwohnung im Untergeschoss per Nutzungsänderung denkbar
- Garage

**Objektnummer: 24416013 - 55543 Bad Kreuznach – Süd**

## 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: 24416013 - 55543 Bad Kreuznach – Süd

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 151.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist E. VON POLL IMMOBILIEN freut sich auf Ihren Anruf unter 0671 / 92 89 80 - 0 Montag - Freitag 9:00 - 19:00 Uhr / Samstag 10:00 - 15:00 Uhr Besichtigungen auch am Wochenende möglich! PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24416013 - 55543 Bad Kreuznach – Süd

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tina Göthling

---

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)