

Bad Kreuznach

# Gepflegte Kapitalanlage mit Steigerungspotenzial

Objektnummer: 24416021



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

KAUFPREIS: 105.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24416021 - 55543 Bad Kreuznach

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

Objektnummer: 24416021 - 55543 Bad Kreuznach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24416021	Kaufpreis	105.000 EUR
Wohnfläche	ca. 62 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1969	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24416021 - 55543 Bad Kreuznach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	07.08.2028
Befeuernng	Elektro

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	138.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 24416021 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416021 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416021 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416021 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie





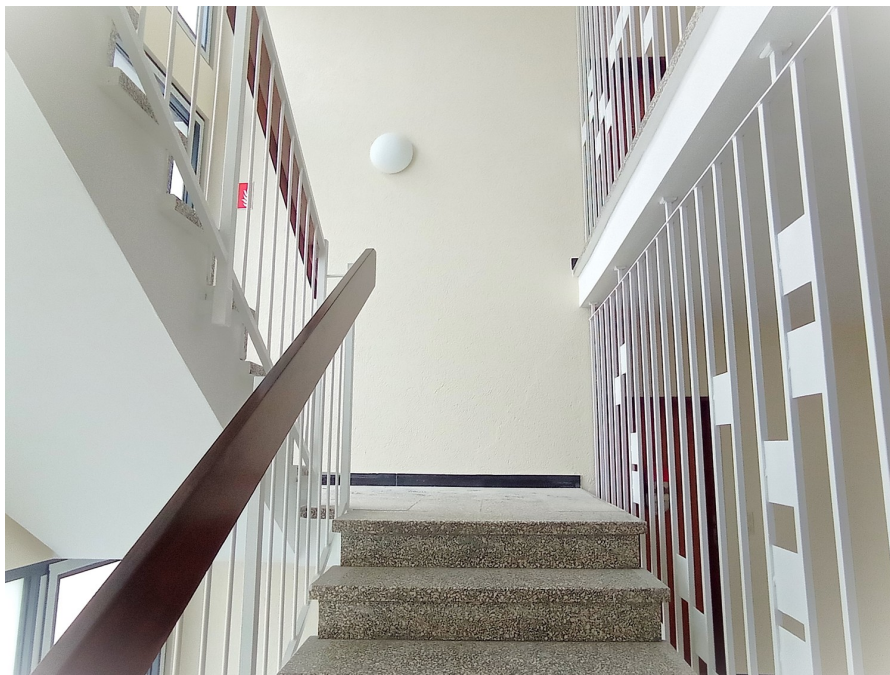
Objektnummer: 24416021 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416021 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24416021 - 55543 Bad Kreuznach

## Grundrisse



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: 24416021 - 55543 Bad Kreuznach**

## Ein erster Eindruck

Sichern Sie sich eine der begehrten Kapitalanlagen in Bad Kreuznach. Die angebotene Wohnung im 6. Obergeschoss kann bis zum 5. OG bequem über den Aufzug erreicht werden. Danach führen nur noch wenige Treppenstufen in die schön geschnittene Wohnung. Der Flur hält ausreichend Platz für eine kleine Garderobe, sowie die praktische Abstellkammer bereit. Der Wohn- Essbereich ist schön geschnitten und modern gestaltet. Von hier aus haben Sie den Zugang zum Balkon, von dem Sie den tollen Weitblick genießen können. Die halboffene Küche ist schön geschnitten und kann sowohl vom Flur, als auch vom Wohn-/ Essbereich betreten werden. Neben dem separaten Gasanschluss wurde die Wohnung in 2022 mit neuen Elektroheizungen inkl. Raumthermostaten ausgestattet, wodurch Sie im Hinblick auf die Heizart flexibel agieren können. Das Schlafzimmer verfügt über eine schöne Größe und führt über den Flur in das innenliegende Bad mit Badewanne und dem Anschluss für Ihre Waschmaschine. Die Außenanlage ist sehr gepflegt und mit vielen Grünflächen, sowie Spielplätzen in nächster Nähe versehen. Vermietet ist die Wohnung derzeit für 350 € kalt an eine zuverlässige und ruhige Mieterin, die auch gerne in der Wohnung bleiben möchte. Der Mietpreis wird sich voraussichtlich im März 2025 erhöhen. Verpassen Sie nicht diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24416021 - 55543 Bad Kreuznach

## Ausstattung und Details

- Fenster mit Doppelverglasung
- 2022 eingebaute Elektroheizungen
- ebenfalls ein separater Gasanschluss vorhanden
- Balkon mit schönem Weitblick
- Fassade in diesem Jahr saniert, Glasbausteine gegen schöne Fensterfläche ersetzt
- Personenaufzug bis in das 5. Obergeschoss
- Abstellraum und Kellerabteil
- Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung
- familienfreundliche Lage
- gepflegte Außenanlage
- > Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeiten, viele Grünflächen, sowie Spielplatz in nächster Nähe

**Objektnummer: 24416021 - 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: 24416021 - 55543 Bad Kreuznach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2028. Endenergiebedarf beträgt 138.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24416021 - 55543 Bad Kreuznach

## 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)