

Bad Kreuznach

Elegantes Zweifamilienhaus mit Aufzug, Teich und großer Doppelgarage

????????? ??????????: 24416009



www.von-poll.com

???? ??????: 729.000 EUR • ??????????: ca. 197 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 835 m²

??????? ????????: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

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

???????? ??????????: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24416009	????? ???????	729.000 EUR
?????????????	ca. 197 m ²	??????	
?????? ????????	?????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	5		
?????????????? ??? ?????????????	3	?????????? ????????????????	?????????
?????????????	3	?????????????????????????	ca. 150 m ²
????? ??????????????	1995	??????	
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	98.30 kWh/m ² a
???????????????	15.07.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	C
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	

??????? ????????: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ????????: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ????????: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ???????: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ????????: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ???????: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ????????: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ????????: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



???????? ?????????: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

?? ?????????



??????? ????????: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ????????: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ????????: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ????????: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ????????: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ????????: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ???????: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

??????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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

??????? ???????: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

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

Residieren Sie in diesem schicken Anwesen, von guter Nachbarschaft umgeben in einer verkehrsberuhigten Straße. Dieses imposante Zweifamilienhaus in begehrter Lage besticht schon mit dem parkähnlichen Vorgarten und der Zufahrt zu der geräumigen Doppelgarage. Die Erbauer haben viel Wert auf Details und eine faszinierende Architektur gelegt, so dass hier der Eindruck eines kleinen Schlosses geweckt wird. Eines der Highlights ist sicherlich auch der Personenaufzug vom Keller bis zum Dachgeschoss. Durch die zwei getrennten Wohneinheiten stehen Ihnen hier alle Möglichkeiten offen. Sie brauchen viel Wohnfläche, egal ob als Familie mit vielen Kindern oder als Paar mit platzeinnehmenden Hobbys? Dann sind Sie hier genau richtig. Das Haus bietet sich perfekt zum Mehrgenerationen-Wohnen an. Oder Sie beziehen ein Reich für sich und generieren mit der zweiten Wohneinheit Mieteinnahmen, die einen Teil der Finanzierung stemmen. Auch eine Praxis wäre hier gut denkbar. Durch die Barrierefreiheit können auch Menschen, die nicht gut zu Fuß sind, sich frei bewegen. Gestalten Sie sich das Erdgeschoss nach Ihren Vorstellungen. Durch die verspielten Fenster mit Rundbogen und die kleinen Details, wie die Türgriffe oder Fenster-Ornamente ist schon ein besonderer Charme entstanden. Gleichen Sie den Bodenbelag und die Wandgestaltung dem an um ein besonderes Wohnerlebnis zu erschaffen. Die Gegebenheiten eignen sich jedenfalls bestens dazu. Die Dachgeschosswohnung punktet bereits schon mit hochwertigen Bodenbelägen und der schönen Aussicht. Neben dem wunderschön angelegten Vorgarten finden sich im hinteren Teil des Gartens tolle Sitzgelegenheiten. Erwecken Sie den Teich wieder zum Leben und schaffen sich hier einen Ort der Ruhe und Entspannung. Die große Doppelgarage ist mit Strom und Wasseranschluss ausgestattet, so dass man hier auch gut seinen Hobbys nachgehen kann. Durch die praktischen zwei Eingänge von der Garage ins Haus können Sie auch bei schlechterem Wetter Ihre Einkäufe sicher ins Trockene bringen. Neben dem Zugang in die Küche des Erdgeschosses, gelangt man von der Garage aus auch in den Keller. Hier finden sich neben Lager- und Hauswirtschaftsräumen auch noch zwei weitere Zimmer, die man zu so einigem umgestalten kann. Auch ein Bad mit Dusche ist auf dieser Ebene vorhanden. Vereinbaren Sie also einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser vielseitigen und eleganten Gelegenheit begeistern.

??????? ???????: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

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

- massiv gebautes Zweifamilienhaus
- Erdgeschosswohnung mit 2 Z/K/Bad/Gäste-WC ca. 107 m²
- direkter Zugang von der Garage aus
- Zugang vom Wohnzimmer aus auf die Terrasse und den Garten mit Südausrichtung
- Laminatboden
- Dachgeschosswohnung mit 3 Z/K/Bad/Gäste-WC ca. 90 m²
- Parkett und Fliesen
- ein Balkon nach Süden und ein Balkon nach Westen ausgerichtet
- Wohnungen Barrierefrei
- Jeweils ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, sowie Gäste-WC vorhanden
- Personen-Aufzug vom Keller bis zum Dachgeschoss
- Klingel- und Freisprechanlage mit Kamera
- Alarmanlage
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- Kaminanschluss im Wohnzimmer vorhanden
- Einbauküche im Dachgeschoss
- Buderus Gasheizung von Baujahr 1997
- Keller mit zwei Hobbyräumen und Duschbad ausgestattet
- weitere Kellerräume für Lagerfläche
- Doppelgarage mit elektrischen Sektionaltoren, Strom- und Wasseranschluss vorhanden, sowie zwei Zugängen ins Haus und einer in den Garten
- Gartenhäuschen
- Gartenteich

??????? ???????: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

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

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.

??????? ????????: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 98.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ?????????: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

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

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

Tina Göthling

Kreuzstraße 39 Bad Kreuznach
E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com