

Bad Kreuznach

# Elegantes Zweifamilienhaus mit Aufzug, Teich und großer Doppelgarage

Número da propriedade: 24416009



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

PREÇO DE COMPRA: 729.000 EUR • ÁREA: ca. 197 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 835 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

## Numa vista geral

Número da propriedade	24416009	Preço de compra	729.000 EUR
Área	ca. 197 m <sup>2</sup>	Natureza	
Forma do telhado	Telhado de quatro abas	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 150 m <sup>2</sup>
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	3		
Ano de construção	1995		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	106.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	09.07.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

## O imóvel



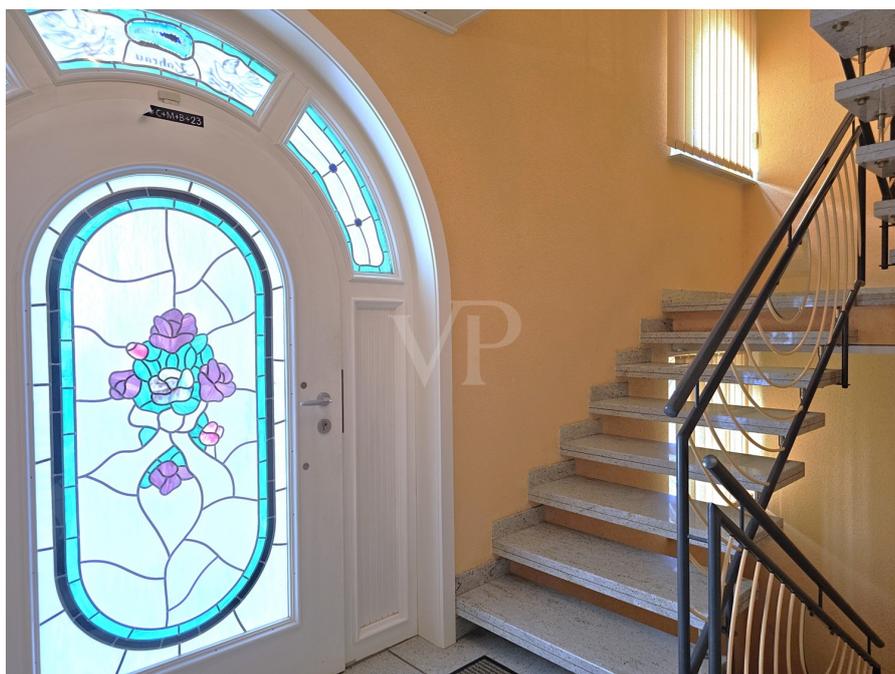
Número da propriedade: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

## O imóvel



Número da propriedade: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

## O imóvel



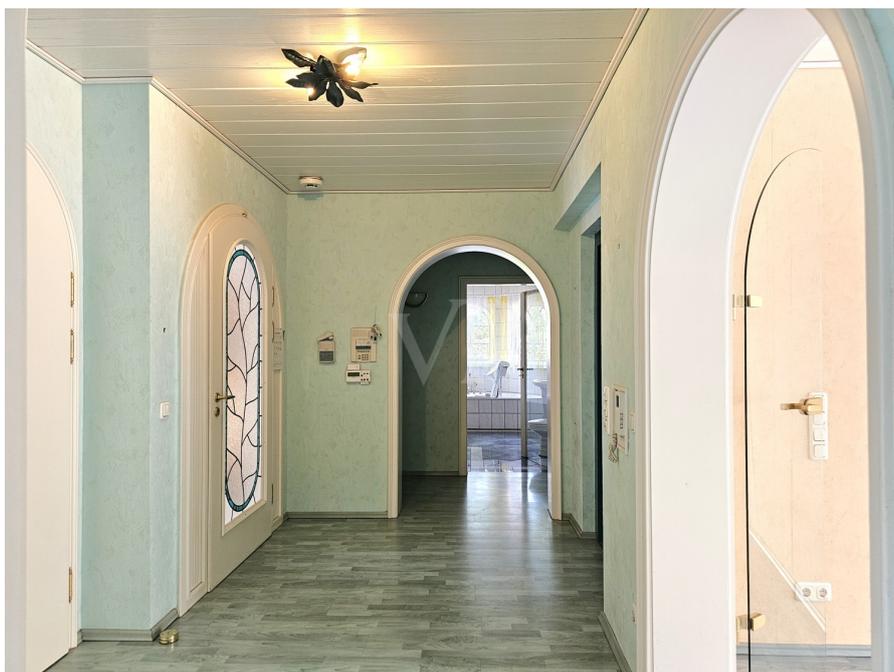
Número da propriedade: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

## O imóvel



Número da propriedade: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

## O imóvel



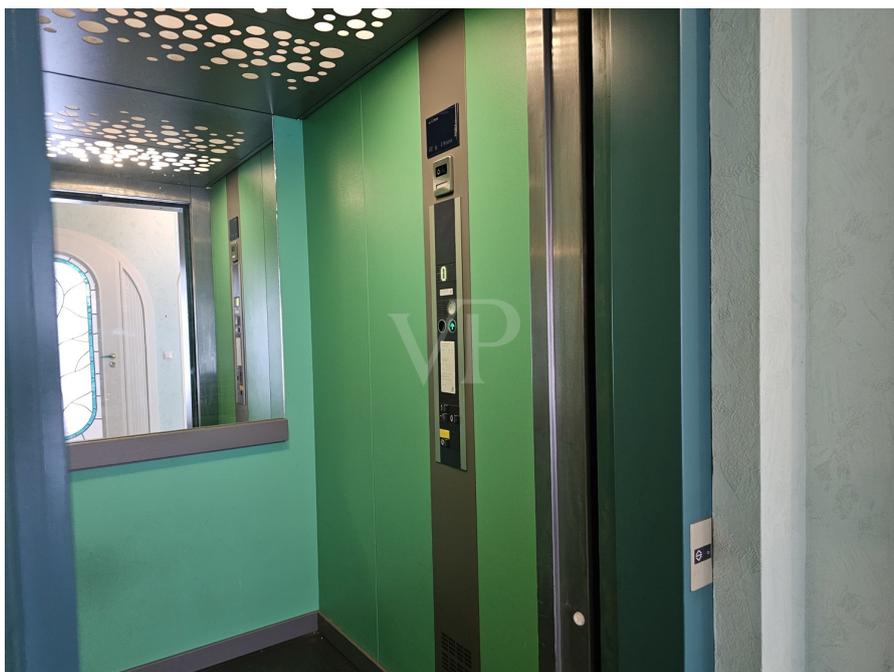
Número da propriedade: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

## O imóvel



Número da propriedade: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

## O imóvel



Número da propriedade: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

## O imóvel



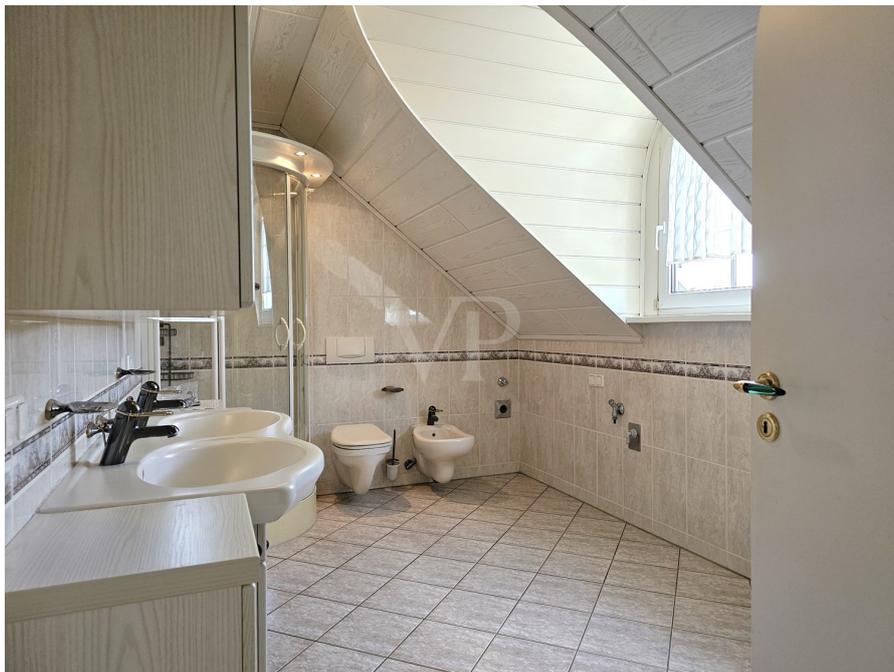
Número da propriedade: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

## O imóvel



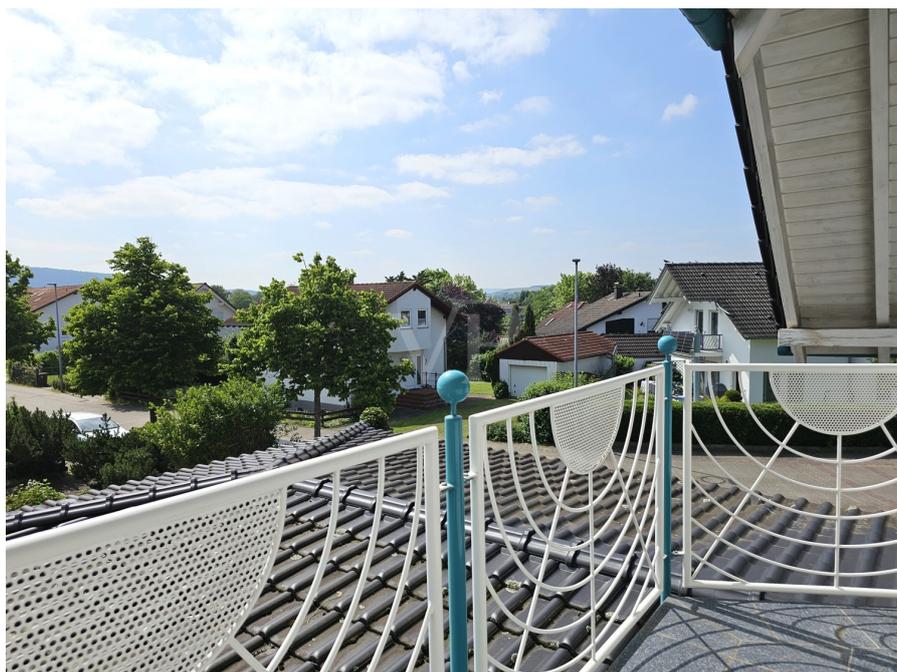
Número da propriedade: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

## O imóvel



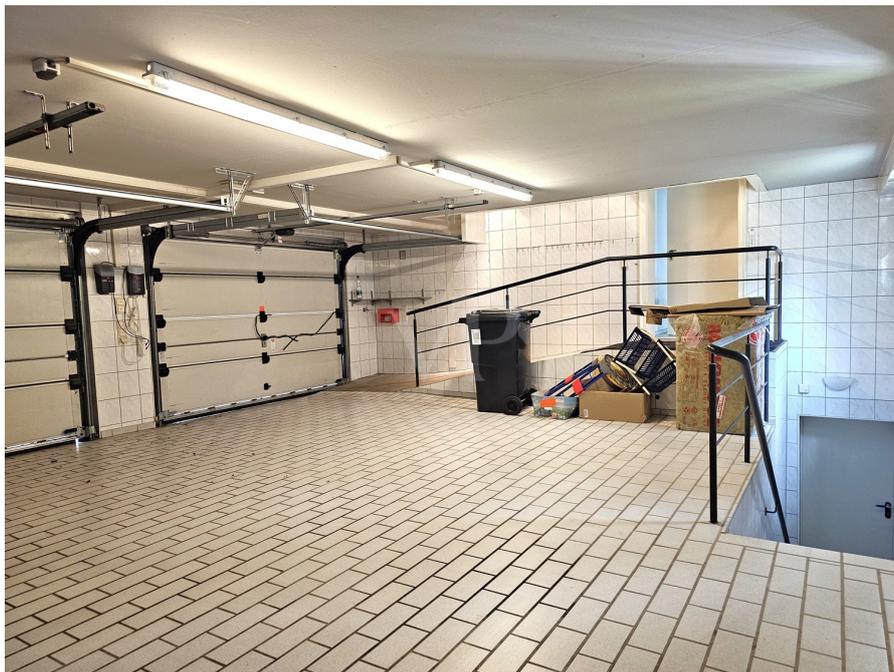
Número da propriedade: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

## O imóvel



Número da propriedade: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

## O imóvel



Número da propriedade: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

## O imóvel



Número da propriedade: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

## O imóvel



Número da propriedade: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

## O imóvel



Número da propriedade: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

## Plantas dos pisos



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

## Uma primeira impressão

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 platzinnehmenden 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.

Número da propriedade: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

## Detalhes do equipamento

- massiv gebautes Zweifamilienhaus
- Erdgeschosswohnung mit 2 Z/K/Bad/Gäste-WC ca. 107 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- 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

Número da propriedade: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 106.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número da propriedade: 24416009 - 55543 Bad Kreuznach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)