

Bad Kreuznach

# - RESERVIERT - Top Lage Bad Kreuznach- Neuwertige, barrierefreie 3-Zi.-Wohnung mit Balkon im Kurviertel

CODE DU BIEN: 25416015



PRIX D'ACHAT: 300.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25416015 - 55543 Bad Kreuznach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25416015 - 55543 Bad Kreuznach

## En un coup d'œil

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| CODE DU BIEN          | 25416015  |
| Surface habitable     | ca. 80 m² |
| Pièces                | 3         |
| Chambres à coucher    | 2         |
| Salles de bains       | 1         |
| Année de construction | 2003      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 300.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Surface de plancher          | ca. 8 m²                                                                  |
| Aménagement                  | Balcon                                                                    |

CODE DU BIEN: 25416015 - 55543 Bad Kreuznach

## Informations énergétiques

|                                                  |                   |                                                                |                                             |
|--------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger | Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 28.05.2034        | Consommation<br>finale d'énergie                               | 63.10 kWh/m²a                               |
|                                                  |                   | Classement<br>énergétique                                      | B                                           |
|                                                  |                   | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2003                                        |

CODE DU BIEN: 25416015 - 55543 Bad Kreuznach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25416015 - 55543 Bad Kreuznach

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25416015 - 55543 Bad Kreuznach

## Une première impression

### Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 2002 in massiver Bauweise errichtet wurde – eingebettet in die exklusive Badeallee im Kurviertel von Bad Kreuznach. Die Wohnlage zählt zu den begehrtesten der Stadt und überzeugt durch Ruhe, Grünblick und gleichzeitig exzellente Erreichbarkeit aller infrastrukturellen Einrichtungen.

Die Wohnung bietet ca. 80?m<sup>2</sup> Wohnfläche mit optimal durchdachter Raumaufteilung: Ein großzügiger Wohnbereich, ein ruhiges Schlafzimmer, ein Gäste- bzw. Arbeitszimmer, eine abgeschlossene Küche mit Fenster und angrenzender Speisekammer sowie ein großes Bad mit Wanne und Dusche und ein separates Gäste-WC bieten Wohnkomfort auf hohem Niveau. Der sonnige, überdachte Balkon mit Blick in den Kurpark und zur historischen Kauzenburg ist direkt über die Küche zugänglich und erweitert den Wohnraum ins Grüne.

Die Ausstattung ist gepflegt und zeitlos: Laminatböden in Wohn- und Schlafräumen, Fliesen in Küche und Nassbereichen, moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrische Rollläden, eine Einbauküche mit Markengeräten sowie zahlreiche praktische Einbauten gehören zur Immobilie. Die Wohnung ist barrierearm über einen Aufzug erreichbar und verfügt über einen eigenen Kellerraum sowie Zugang zu Fahrrad- und Trockenräumen.

Das gemeinschaftliche Eigentum präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. Die Heiztechnik erfolgt über energiesparende Brennwerttechnik, ergänzt durch eine Photovoltaikanlage auf der Carport-Überdachung. Optional steht ein Tiefgaragenstellplatz mit abschließbarer Ladesteckdose für E-Mobilität zur Verfügung.

Fazit: Eine komfortable, hochwertige Eigentumswohnung in absoluter Bestlage – mit Blick, Ruhe, Barrierefreiheit und Wertstabilität. Ein Angebot, das sowohl für Kapitalanleger als auch für die spätere Selbstnutzung ein hohes Maß an Qualität und Nachhaltigkeit bietet.

CODE DU BIEN: 25416015 - 55543 Bad Kreuznach

## Détails des commodités

- Wohnfläche: ca. 80?m², 3 Zimmer (Wohn-, Schlaf-, Arbeits-/Gästezimmer)
- Baujahr: 2002, gepflegtes Mehrfamilienhaus in moderner Massivbauweise
- Aufzug bis zur Wohnung, barrierearm und seniorengerecht
- Separate Küche mit Fenster und moderner Einbauküche
- Zugang zum Balkon direkt über die Küche
- Überdachter Balkon mit Beleuchtung und herrlichem Fernblick
- Großes Bad mit Dusche und Badewanne
- Separates Gäste-WC, großzügige Diele mit viel Platz
- Laminatboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Elektrische Rollläden, ISDN-Leerrohre, Videoüberwachung
- Dreifach verriegelte Wohnungs- und Hauseingangstüren
- Energieeffizient: Brennwertheizung + Photovoltaik (Carportüberdachung)
- Energieklasse: B
- Kellerraum, Fahrrad- und Trockenraum im Haus
- Tiefgaragenstellplatz optional bei Verfügbarkeit(15.000?€) mit Ladesteckdose für Roller/Rollstuhl
- Wohngeld: ca. 320?€/Monat inkl. Rücklagenzuführung-zahlt die jetzige Eigentümerin weiter bis zum Ableben.



CODE DU BIEN: 25416015 - 55543 Bad Kreuznach

## Tout sur l'emplacement

Erstklassige Lage mit historischem Charme, medizinischer Exzellenz und urbanem Komfort

Die Badeallee gehört zu den prestigeträchtigsten Wohnlagen in Bad Kreuznach. Gelegen im traditionsreichen Kurviertel, vereint sie stilvolle Wohnkultur mit einem einzigartigen Mix aus Erholung, medizinischer Versorgung und hervorragender Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von historischer Bäderarchitektur, gepflegten Gartenanlagen und einem hohen Maß an Lebensqualität.

Nur wenige Schritte entfernt liegen die weitläufigen Grünflächen des Kurparks, die historischen Salinenanlagen, das Thermalbad „crucenia thermen“ sowie vielfältige Spazier- und Promenadenwege – ein unvergleichlicher Naherholungswert, direkt vor der eigenen Haustür.

In unmittelbarer Nähe finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie eine Auswahl an gehobenen Cafés und Restaurants – viele davon mit direktem Blick ins Grüne.

Medizinische Versorgung auf höchstem Niveau:

Die Diakonie Kliniken mit dem renommierten Herzzentrum Nahe bieten in fußläufiger Distanz eine erstklassige kardiologische Versorgung – ein Standortvorteil, insbesondere für Senioren oder gesundheitsbewusste Eigentümer.

Verkehrsanbindung & Mobilität:

Bahnhof Bad Kreuznach: ca. 5–7 Minuten Fahrzeit, direkte Regionalverbindungen nach Mainz, Wiesbaden und Frankfurt

Autobahn A61 (Anschlussstelle Bad Kreuznach): in ca. 10 Minuten erreichbar

Bundesstraße B41: Anschluss an das regionale Verkehrsnetz in alle Richtungen

Flughafen Frankfurt/Main: ca. 50–60 Minuten Fahrzeit mit dem Auto oder über direkte Bahnverbindung

Zusammenfassung – Ihr Standortvorteil:

Wohnen in exklusiver Kurparklage mit unverbaubarem Blick zur Kauzenburg  
Hoher Freizeit- und Erholungswert durch unmittelbare Nähe zu Parkanlagen & Salinen  
Vielfältige Nahversorgung und medizinische Infrastruktur fußläufig erreichbar

Exzellente Verkehrsanbindung an das Rhein-Main-Gebiet & internationalen Flughafen  
Maximale Wertstabilität durch gefragte Premiumlage mit hohem Wohnkomfort  
Diese Lage vereint Ruhe, Sicherheit und eine gewachsene Nachbarschaft mit urbaner  
Lebensqualität – ein zukunftsfester Standort für anspruchsvolle Investoren.

CODE DU BIEN: 25416015 - 55543 Bad Kreuznach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.5.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 63.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25416015 - 55543 Bad Kreuznach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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