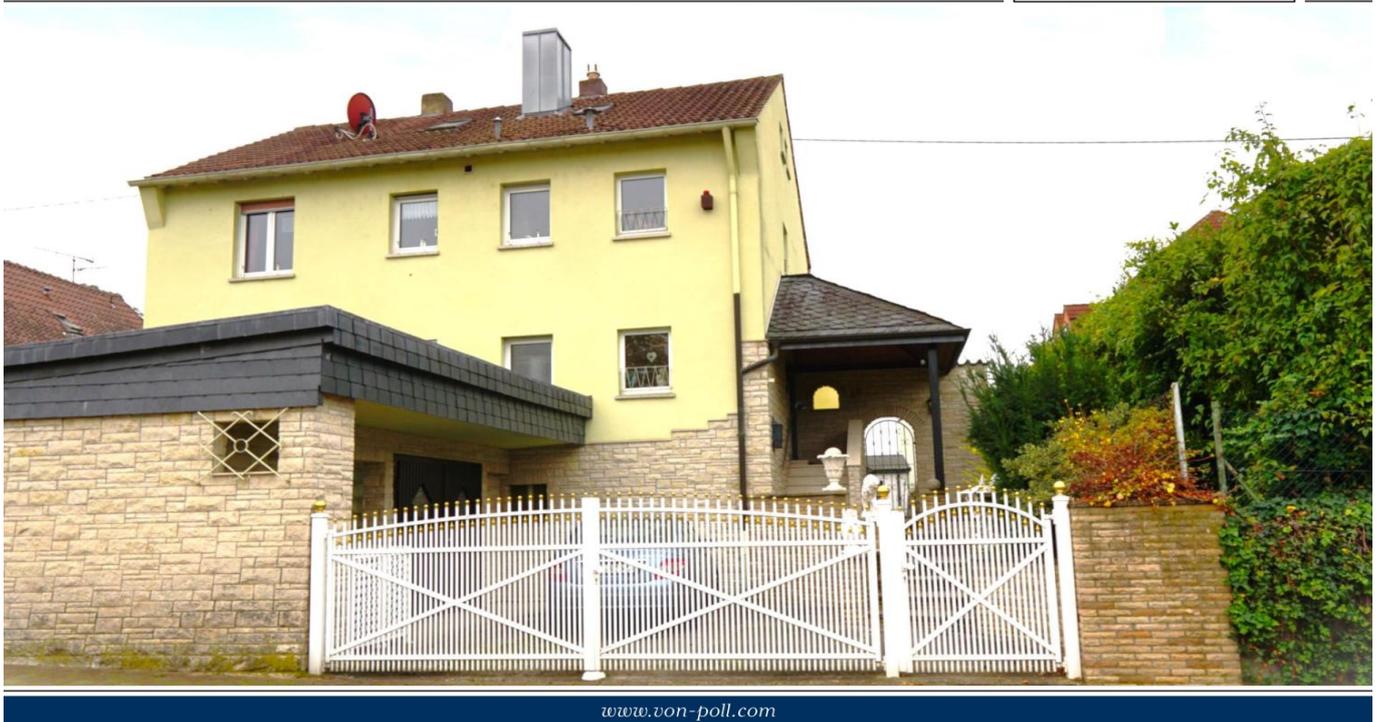


Bad Kreuznach

# Zweifamilienhaus mit großem Grundstück und Garagen in beliebter Lage

**CODICE OGGETTO: 24416019**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.002 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24416019
Superficie netta	ca. 145 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Anno di costruzione	1957
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	420.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2000
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	386.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.10.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1950

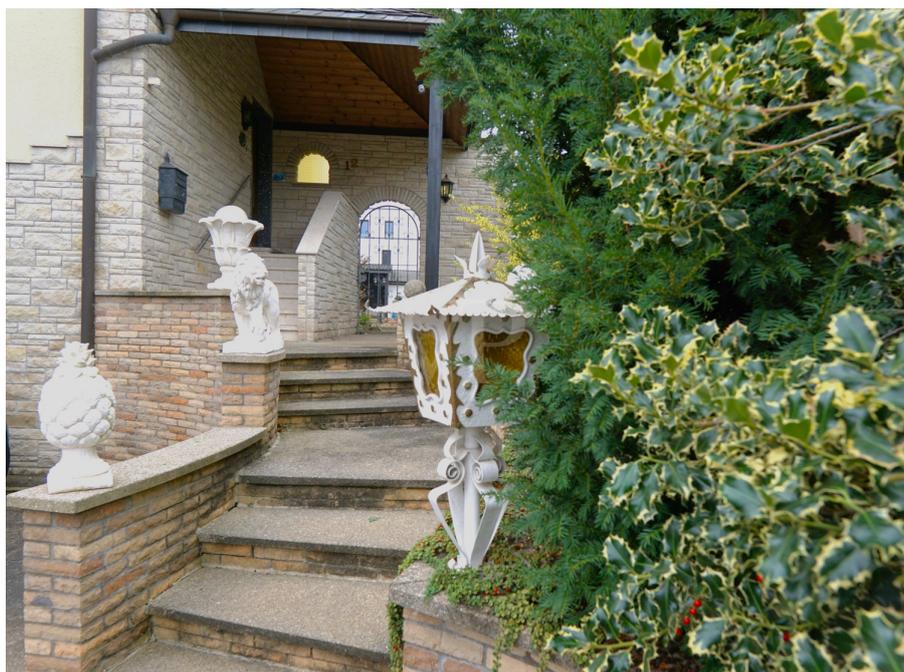
CODICE OGGETTO: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## La proprietà



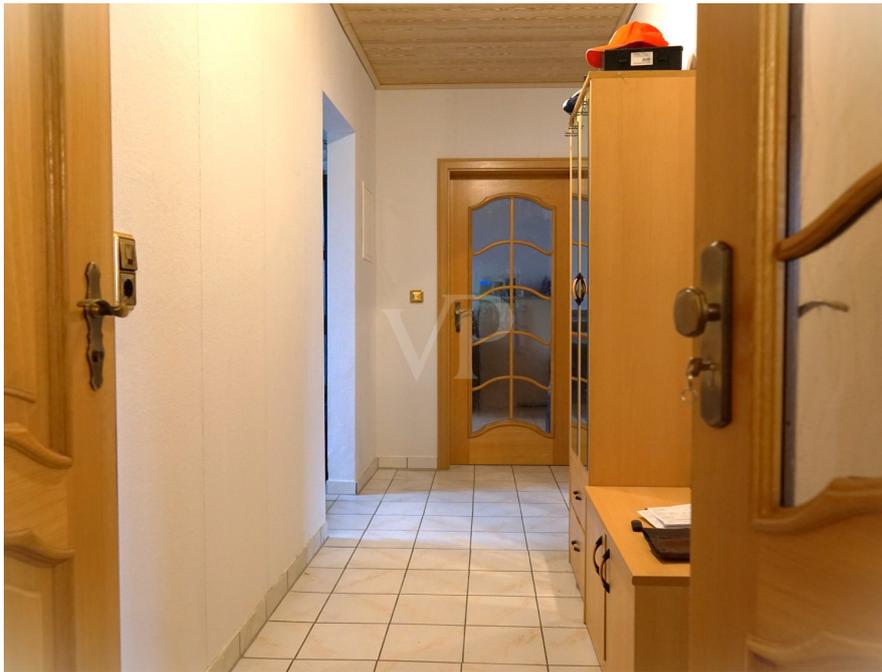
CODICE OGGETTO: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## La proprietà



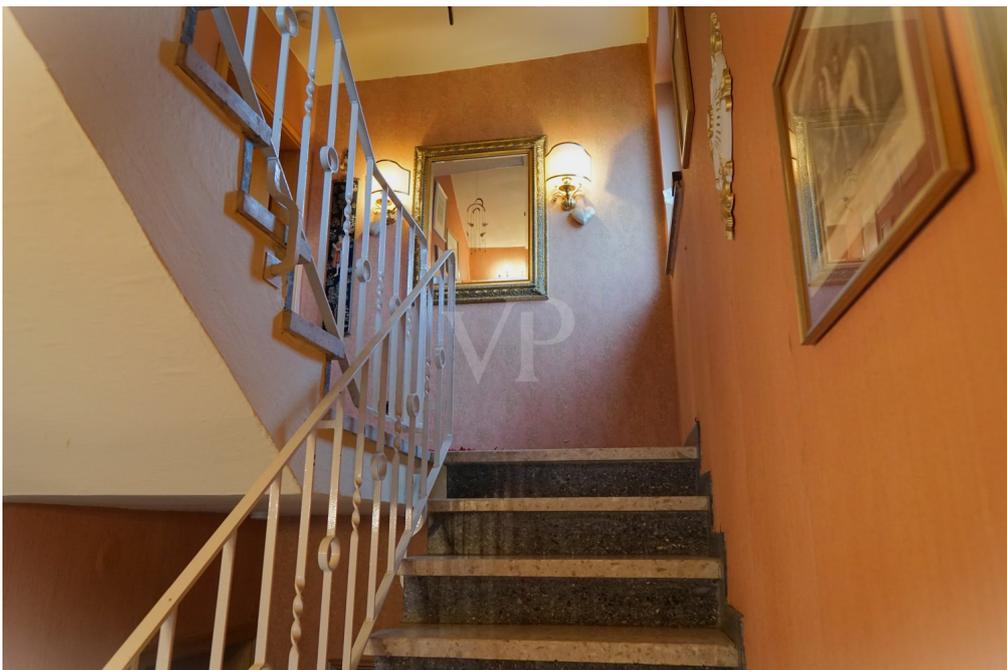
CODICE OGGETTO: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

## La proprietà

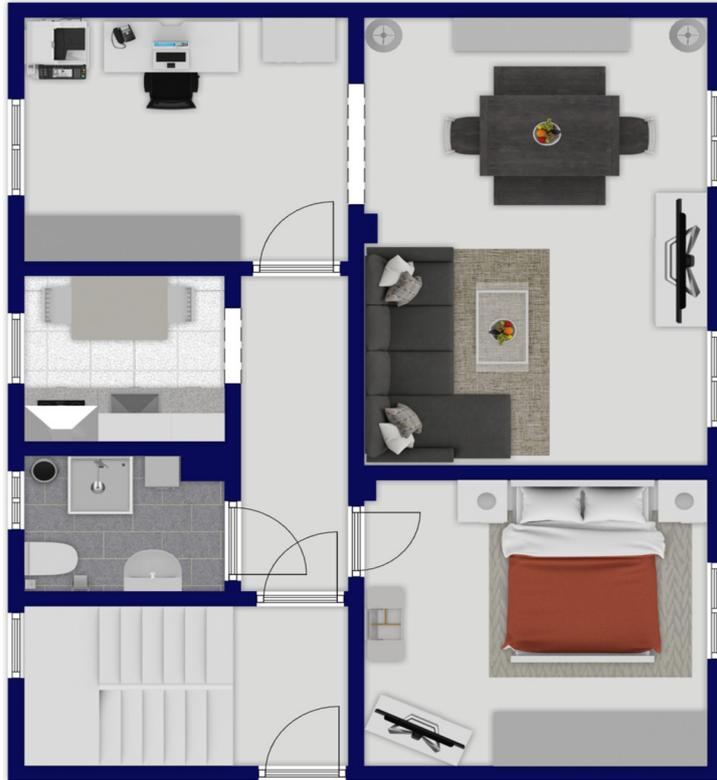


CODICE OGGETTO: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

# Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach**

## Una prima impressione

Dieses Zweifamilienhaus besticht schon mit der ruhigen Lage in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße.

Das elegante Tor gewährt Ihnen Zugang auf Ihr eingefriedetes Grundstück mit einem Ensemble aus dem Haupthaus mit zwei Wohneinheiten, ein Nebengebäude, zwei Garagen, dem Gartenhaus und ein geschützter überdachter Freiplatz. Hier kann sich also auch eine größere Familie frei entfalten. Die Immobilie eignet sich auch bestens für Mehrgenerationenwohnen.

Im Laufe der Zeit wurde immer wieder Geld für Modernisierungen in die Hand genommen. Der Zustand ist gepflegt, so dass Sie hier auch direkt einziehen können. Die Wohnungen haben eine angenehme Größe. Sie könnten auch Eine beziehen und die Zweite vermieten um die Finanzierung zu erleichtern.

Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Platz, dort gibt es ein separates Gäste WC und zwei ausgebaute Zimmer. Der Keller beherbergt zudem noch eine Werkstatt, wo Hobby-Bastler ihr Werkzeug verstauen können.

Das Grundstück hat eine tolle Größe, hier können Sie Ihre Kinder unbesorgt spielen lassen und die motorisierten Lieblinge im Trockenen unterstellen.

Wer nicht so viel Wert auf einen großen Garten legt, könnte sich auch überlegen im hinteren Bereich noch ein neues Haus für sich zu errichten und das Vordere komplett zu vermieten.

Hier gibt es so einiges an Gestaltungsmöglichkeiten und Potenzial.

Vereinbaren Sie also einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielen Möglichkeiten dieser Immobilie begeistern.

**CODICE OGGETTO: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach**

## Dettagli dei servizi

- Zweifamilienhaus
- beide Wohneinheiten haben ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Zusätzlich ausgebautes DG mit Hobbyraum und Gäste WC
- Vollunterkellert mit Waschraum, Abstellräume und Werkstatt
- Nebengebäude mit Fitnessraum
- Toranlage von 2005
- Elektrik vor ca. 20 Jahren teilweise erneuert, ergänzt
- Bäder EG und OG aus dem Jahr 2001
- Küche OG von 2001
- Gastherme aus dem Jahr 2000
- Doppelverglaste Fenster größtenteils von 1994
- Garagen
- Gartenhaus
- überdachter und geschützter Freisitz

**CODICE OGGETTO: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach**

## Tutto sulla posizione

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 Bahnbindung 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.

**CODICE OGGETTO: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 386.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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