

Bad Kreuznach

# Helle 3,5-Zimmer-Komfortwohnung mit Balkon, Weitblick und Pkw-Stellplatz

*Número da propriedade: 25416016*



PREÇO DO ALUGUEL: 1.200 EUR • ÁREA: ca. 104 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5

Número da propriedade: 25416016 - 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: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## Numa vista geral

|                        |                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25416016                                                   |
| Área                   | ca. 104 m²                                                 |
| Piso                   | 1                                                          |
| Quartos                | 3.5                                                        |
| Quartos                | 2                                                          |
| Casas de banho         | 1                                                          |
| Ano de construção      | 1985                                                       |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 50 EUR (Arrendar) |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Preço do aluguel            | 1.200 EUR                                                                             |
| Custos adicionais           | 300 EUR                                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                                  |
| Comissão para arrendatários | Mieterprovision beträgt das 1,19-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatskaltmiete |
| Modernização / Reciclagem   | 2024                                                                                  |
| Área útil                   | ca. 4 m²                                                                              |
| Móveis                      | Varanda                                                                               |

Número da propriedade: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 112.30 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 06.05.2034          | Classificação energética                                 | D                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1985                              |

Número da propriedade: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## O imóvel



Número da propriedade: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## O imóvel



Número da propriedade: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## O imóvel



Número da propriedade: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## O imóvel



Número da propriedade: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## O imóvel



Número da propriedade: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## O imóvel



Número da propriedade: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## O imóvel



Número da propriedade: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## Plantas dos pisos



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: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte 3,5-Zimmer-Komfortwohnung befindet sich in einem ruhigen Mehrfamilienhaus mit überwiegend selbstgenutzten Eigentumswohnungen. Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Aufteilung, den hellen Wohn-/Essbereich sowie den ca. 10 m<sup>2</sup> großen Sonnenbalkon mit unverbaubarem Fernblick über die Kleingartenanlage bis hin zur Kauzenburg und in den Hunsrück.

Das Wohnhaus ist barrierearm: der Hauseingang ist stufenlos, und der Aufzug hält direkt neben der Wohnungstür. Ein Kellerabteil sowie ein Pkw-Stellplatz gehören ebenfalls zur Wohnung. Die Hausreinigung, der Winterdienst und die Gartenpflege werden zuverlässig durch einen Hausmeisterservice übernommen.

Der vorliegende Energieausweis wurde noch vor den energetischen Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2024 erstellt; durch die Modernisierung der Außenwände von innen sowie Heizkörper und Thermostate ist künftig mit einer deutlichen Verbesserung der Verbrauchswerte zu rechnen.

Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung ausschließlich nach positivem Bonitätsnachweis erfolgen kann.

Número da propriedade: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## Detalhes do equipamento

- Heller Wohn-/Essbereich mit ca. 40 m<sup>2</sup>
- Balkon (ca. 10 m<sup>2</sup>) mit Sonnenausrichtung ab ca. 14 Uhr bis Sonnenuntergang
- Energetisch modernisierte Außenwände von innen
- Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- Gäste-WC separat
- Fliesenboden in der gesamten Wohnung (weiß/grau-meliert)
- Internetanschluss mit Anschlüssen im Wohn-, Schlaf- und Gästezimmer
- Heizkostenmessung per Funk (Techem)
- Hausmeisterservice (Reinigung, Winterdienst, Gartenpflege)
- Pkw-Stellplatz und Kellerabteil
- Waschmaschinen- und Trocknerstellplatz in der gemeinschaftlichen Waschküche
- Waschmaschinenanschluss ebenfalls im Bad
- Hauseigene Grünfläche mit Spielplatz
- Fahrstuhl und Briefkastenanlage werden im September 2025 erneuert

Número da propriedade: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung liegt am südlichen Stadtrand der Kurstadt Bad Kreuznach, in einer verkehrsberuhigten Tempo-30-Zone. Durch die Lage in einer reinen Anlieger-Stichstraße ist das Wohnumfeld besonders ruhig und familienfreundlich.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Weinberge, eine Kleingartenanlage sowie Grünflächen mit Spielplatz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar.

Bad Kreuznach bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung:

- mit dem Auto schnelle Erreichbarkeit der B41, B48 und A61
- Bahnhof Bad Kreuznach mit direkter Anbindung Richtung Mainz, Bingen und Kaiserslautern
- gut ausgebauter ÖPNV mit Stadtbussen

Número da propriedade: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.5.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 112.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Der vorliegende Energieausweis wurde noch vor den energetischen Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2024 erstellt; durch die Modernisierung der Außenwände von innen sowie Heizkörper und Thermostate ist künftig mit einer deutlichen Verbesserung der Verbrauchswerte zu rechnen.

Número da propriedade: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## Pessoa de contacto

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

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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