

Bad Kreuznach

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

*Property ID: 25416016*



RENT PRICE: 1.200 EUR • LIVING SPACE: ca. 104 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5

Property ID: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## At a glance

|                      |                                          |
|----------------------|------------------------------------------|
| Property ID          | 25416016                                 |
| Living Space         | ca. 104 m²                               |
| Floor                | 1                                        |
| Rooms                | 3.5                                      |
| Bedrooms             | 2                                        |
| Bathrooms            | 1                                        |
| Year of construction | 1985                                     |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 50 EUR (Rent) |

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Rent price                    | 1.200 EUR            |
| Additional costs              | 300 EUR              |
| Modernisation / Refurbishment | 2024                 |
| Condition of property         | Completely renovated |
| Usable Space                  | ca. 4 m²             |
| Equipment                     | Balcony              |

Property ID: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 112.30 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 06.05.2034      | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1985                           |

Property ID: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## The property



Property ID: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## The property



Property ID: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## The property



Property ID: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## The property



Property ID: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## The property



Property ID: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## The property



Property ID: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## The property



Property ID: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## A first impression

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.

Property ID: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## Details of amenities

- 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 wird im Januar 2026 erneuert und die Briefkastenanlage im September 2025

Property ID: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## All about the location

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

Property ID: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## Other information

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.

Property ID: 25416016 - 55543 Bad Kreuznach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nina Seichter

---

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

E-Mail: [bad.kreuznach@von-poll.com](mailto:bad.kreuznach@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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