

Bad Kreuznach

# Traumhafte Stadtvilla mit Weitblick, ruhigem Gartenparadies und Energieeffizienzklasse A+

Número de propiedad: 25416010



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

PRECIO DE COMPRA: 650.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 132 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 549 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## De un vistazo

Número de propiedad	25416010
Superficie habitable	ca. 132 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	2012

Precio de compra	650.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio utilizable	ca. 8 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## Datos energéticos

Fuente de energía	ELECTRICITY	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	28.01.2035	Demanda de energía final	28.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	A+
		Año de construcción según el certificado energético	2012

Número de propiedad: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## La propiedad



Número de propiedad: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## La propiedad



Número de propiedad: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## La propiedad



Número de propiedad: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## La propiedad



Número de propiedad: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## La propiedad



Número de propiedad: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## La propiedad



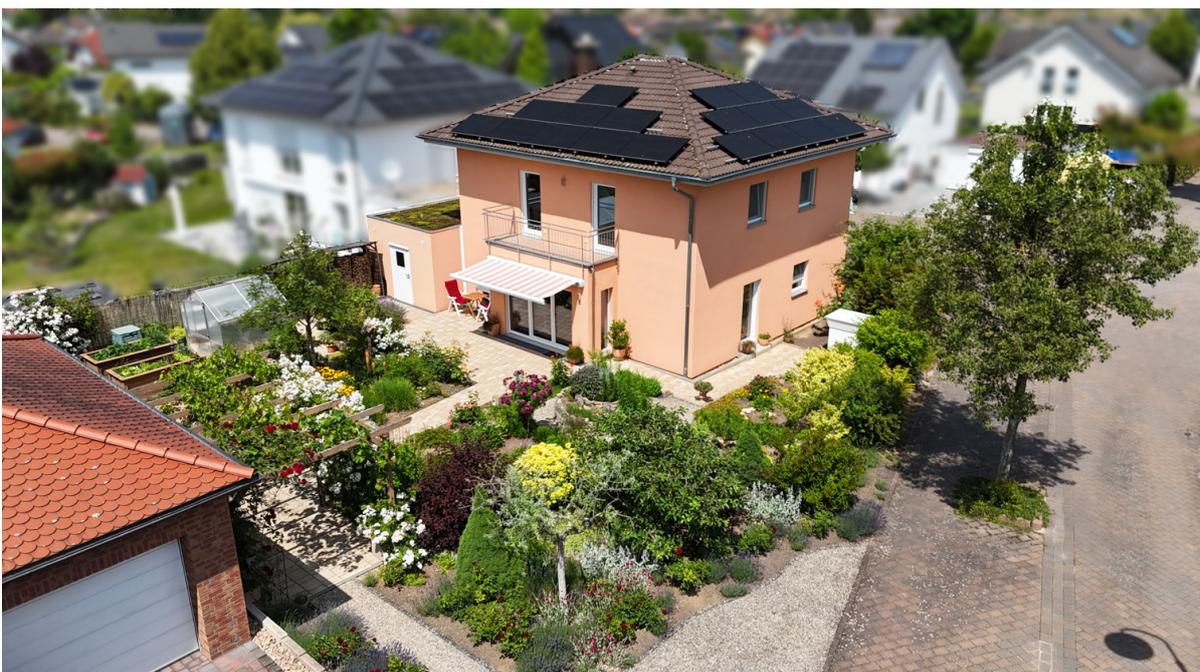
Número de propiedad: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## La propiedad



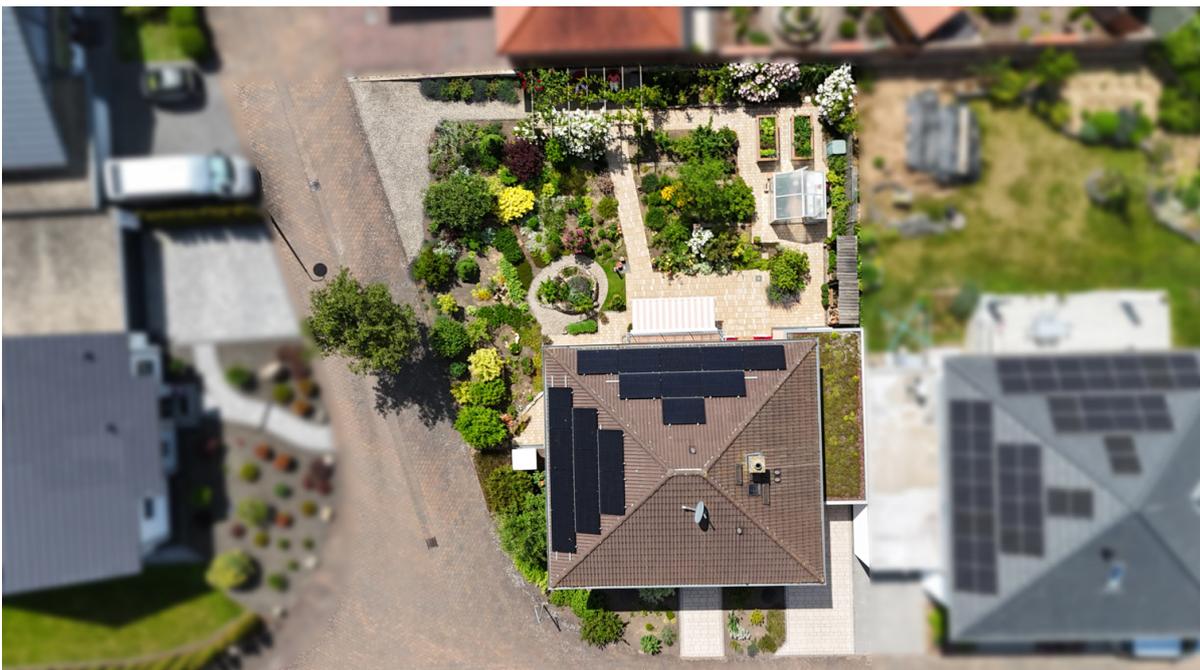
Número de propiedad: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## La propiedad



Número de propiedad: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## La propiedad



Número de propiedad: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## La propiedad



Número de propiedad: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## Una primera impresión

In erhöhter Lage im begehrten und hochwassersicheren Ortsteil Eberburg von Bad Kreuznach präsentiert sich diese außergewöhnliche, freistehende Stadtvilla aus dem Jahr 2012 als echtes Wohnhighlight. Das Gebäude wurde in hochwertiger Holztafelbauweise (Luxhaus, Climatic-Wand-Technologie) errichtet und erfüllt den KfW-70-Standard. Es besticht durch klare, moderne Architektur, großzügige Raumgestaltung und eine äußerst energieeffiziente Haustechnik.

Die Wohnfläche von ca. 132m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Etagen und bietet neben einer offenen Wohnküche, zwei Bädern und zwei Schlafzimmern auch eine Galerie mit Arbeitsplatznische sowie eine breite, treppenliftvorbereitete Massivholztreppe. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Fußbodenheizung in allen Räumen, Kaminofen, Echtholzparkett im OG, ein elektrischer Rollladen am großen Terrassenfenster (mit Doppelflügeltür) im EG sowie eine zentrale Staubsaugeranlage sorgen für Komfort auf höchstem Niveau.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte und durchdachte Garten mit Zier- und Nutzbeeten, Hochbeeten, Kräuterspirale, gefliestem Gewächshaus und einer großen Zisterne (6.850l). Die teilweise überdachte Terrasse (ca. 25m<sup>2</sup>) mit elektrischer Markise schafft einen fließenden Übergang vom Wohnbereich in den Außenraum und bietet den perfekten Platz zum Entspannen oder für gesellige Abende.

Die nachträglich optimierte Photovoltaikanlage (7,2kWp, Gewerbeanmeldung) speist seit 2023 direkt in die Luft-Wasser-Wärmepumpe ein, was die Energiebilanz weiter verbessert. Ein schneller Internetanschluss mit hoher Datenrate ist vorhanden. Optional ist ein Glasfaser-Leerrohr vorbereitet. Somit kann bei zukünftiger Glasfaserverfügbarkeit ein Glasfaseranschluss nachgerüstet werden.

Zwei Schlafzimmer, zwei hochwertige Bäder, Galerie, ein großzügiger Hauswirtschaftsraum mit direktem Garagenzugang, eine Garage mit Haus- und Gartenzugang, und die mögliche Erweiterung durch Carport oder Stellplätze runden dieses einmalige Angebot ab.

Número de propiedad: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## Detalles de los servicios

Baujahr:2012

Wohnfläche:ca. 132 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 8 m<sup>2</sup>

Grundstück: 549 m<sup>2</sup>

Heizung:Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung

Energieeffizienzklasse A+

Endenergieverbrauch28,4 kWh/m<sup>2</sup>a

Photovoltaik7,2 kWp, Gewerbeanmeldung vorhanden

PV-Einnahmen 2024 ca. 1.057,- € netto

Garage:8,00 × 3,58 × 2,75 m, direkter Zugang zum Haus

Stellplätze: 1 + Carport möglich und zusätzlicher Stellplatz südlich auf dem Gelände möglich

Garten: Hochbeete - Selbstversorger, gefliestes Gewächshaus, Zisterne 6.850 l, große gemütliche Pergola

Besonderheiten: Kamin, Galerie, elektrische Markise, Zentralstaubsauger, barrierearm (breitere Türzargen, breitere Treppe für einen möglichen Treppenlift, bodenebene Duschen), Glasfaser-Leerrohr, Balkon mit Edelstahlgeländer

Número de propiedad: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich im bevorzugten Ortsteil Eberburg von Bad Kreuznach – ruhig, naturverbunden, gewachsen und hochwassersicher. Eberburg liegt erhöht über dem Kurgebiet von Bad Münster am Stein und bietet eine exklusive Wohnlage mit herrlichem Ausblick auf das Rotenfels-Massiv (höchste Steilwand nördlich der Alpen) und das Wandergebiet Gans/Rheingrafenstein. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, gutem Bildungsniveau und naturnahem Leben mit optimaler Anbindung an Stadt und Infrastruktur.

### Entfernungen & Infrastruktur

- REWE & ALDI (Bad Münster): ca. 5 Min
- Apotheken, Ärztehaus, Rehasentrum: ca. 6 Min
- Bahnhof Bad Münster: ca. 7 Min (Züge nach Bad Kreuznach / Mainz)
- Innenstadt Bad Kreuznach: ca. 10 Min
- Autobahn A61 / A60: ca. 20–25 Min
- Kita & Grundschule: ca. 5–6 Min
- Weiterführende Schulen in Bad Kreuznach: ca. 10–15 Min
- Freizeit: Wandern, Radfahren, Reiten, Freibad Salinental, Thermen, Golf im 6 Min entfernten Golfclub Nahetal
- Gastronomie: Regionale Weinstuben & Restaurants in BME & Kreuznach

Número de propiedad: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.1.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 28.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Número de propiedad: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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