

Bad Kreuznach

- RESERVIERT - Zweifamilienhaus mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial in ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 24416019



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.002 m²

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

CODICE OGGETTO: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.10.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	386.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
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

In einer verkehrsberuhigten Seitenstraße von Bad Kreuznach erwartet Sie dieses großzügige Zweifamilienhaus auf einem rund 1.000 m² großen Grundstück – mit viel Raum für Ideen, Modernisierung und Wertsteigerung.

Die Immobilie bietet zwei Wohneinheiten mit je ca. 72 m² sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit weiteren Zimmern und Gäste-WC. Ein Nebengebäude mit Fitnessraum, zwei Garagen, ein Gartenhaus und ein geschützter Freisitz komplettieren das Ensemble.

Hinweis: Die Bausubstanz ist solide, jedoch besteht umfassender Sanierungsbedarf (inkl. Keller). Dies ist bereits im Preis berücksichtigt – ideal für Käufer mit handwerklichem Geschick oder Investoren mit Weitblick.

Besonderes Highlight: 1.000 m² Grundstück mit möglicher Neubebauung

Das Grundstück ist eingefriedet, aber aktuell ohne Sichtschutz gestaltet – ein Nachteil für Gartenfreunde, zugleich aber eine große Chance für kreative Planer. Denkbar sind:

- Nachträgliche Gartengestaltung mit Hecken, Carport oder Pergola
- Teilung und Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteils mit einem zusätzlichen Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte (vorbehaltlich Bauvoranfrage)

Ihre Möglichkeiten auf einen Blick

- Sanieren – einziehen – vermieten
- Wohnen & Arbeiten kombinieren
- Teilung des Grundstücks prüfen & neu bauen
- Fördermittel (z. B. KfW 261) für energieeffiziente Sanierung nutzen

Jetzt besichtigen und Perspektiven entdecken

Ob als langfristige Kapitalanlage, Mehrgenerationenlösung oder Handwerkerprojekt:

Dieses Haus bietet Raum für Visionen. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – und entdecken Sie das Potenzial, das in diesem Grundstück steckt.

- Nutzung als Mehrgenerationenprojekt oder Vermietung des Bestands

CODICE OGGETTO: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Dettagli dei servizi

- Zwei Wohneinheiten mit je ca. 72?m² Wohnfläche
- Zusätzlich ausgebautes Dachgeschoss mit Hobbyraum + Gäste-WC
- Vollunterkellert (inkl. Werkstatt, Abstellräume, Waschraum)
- Elektrik teilweise erneuert (ca. 2005), Bäder & Küche OG: 2001
- Fenster (meist 1994), Gastherme: 2000
- Toranlage: 2005
- Zwei Garagen, Nebengebäude (ehemals Fitnessraum), 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 Bahnanbindung 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/(m²*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 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.

CODICE OGGETTO: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Partner di contatto

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

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com