

Bad Kreuznach

# Charmante sanierte Dachgeschosswohnung im Herzen von Bad Kreuznach - ruhige Lage, zentrale Anbindung, sofort bezugsbereit

Objektnummer: 25416006



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

KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25416006 - 55543 Bad Kreuznach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25416006 - 55543 Bad Kreuznach

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25416006  |
| Wohnfläche   | ca. 55 m² |
| Etage        | 2         |
| Zimmer       | 3         |
| Schlafzimmer | 1         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1939      |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 169.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Dachgeschoss                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25416006 - 55543 Bad Kreuznach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergieverbrauch         | 150.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.12.2026    | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1939           |

Objektnummer: 25416006 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416006 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416006 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416006 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416006 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416006 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416006 - 55543 Bad Kreuznach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25416006 - 55543 Bad Kreuznach

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25416006 - 55543 Bad Kreuznach**

## Ein erster Eindruck

Im beliebten Stadtteil Bad Kreuznach-Süd erwartet Sie diese stilvoll renovierte Dachgeschosswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1939. Die Wohnung wurde 2021 umfassend renoviert und modernisiert und befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Sie ist sofort bezugsfrei und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als wertstabile Kapitalanlage. Mit ihrem Charme, ihrer soliden Substanz und der attraktiven Lage bietet diese Immobilie zahlreiche Möglichkeiten.

Objektnummer: 25416006 - 55543 Bad Kreuznach

## Ausstattung und Details

Modernes Wohnen mit Charakter – gut geschnitten, lichtdurchflutet, sofort nutzbar  
Mit ca. 55 m² Wohnfläche verteilt auf 3,5 Zimmer bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept für Singles, Paare oder kleine Familien. Der voll ausgebaute Dachboden mit gemütlichen Schrägen eignet sich ideal als Schlafzimmer, während die übrigen Räume flexibel als Wohn-, Ess- oder Arbeitsbereich genutzt werden können. Ein echtes Highlight ist der kleine Balkon mit Blick ins Grüne – ein seltener Ruhepol inmitten urbaner Umgebung.

Die moderne Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und überzeugt durch zeitgemäße Ausstattung und clevere Raumnutzung. Das helle Tageslichtbad ist ebenfalls modernisiert und verfügt über eine hochwertige Ausstattung.

Ausstattungsdetails im Überblick:

- 3,5 gut geschnittene Zimmer – inkl. ausgebautem Dachboden als Schlafzimmer
- Kleiner Balkon mit Gartenblick – ruhig gelegen trotz zentraler Lage
- Moderne Einbauküche – im Kaufpreis enthalten
- Helles Tageslichtbad mit Dusche und stilvoller Ausstattung
- Privater Kellerraum zur sicheren Aufbewahrung
- Gemeinschaftswaschküche im Haus
- Sehr niedriges Hausgeld von nur 30,-?€ monatlich – ideal für Kapitalanleger

Objektnummer: 25416006 - 55543 Bad Kreuznach

## Alles zum Standort

Lage, Infrastruktur & Anbindung – zentral, urban, hervorragend vernetzt Die Gegend gehört zu den gefragtesten Wohnlagen in Bad Kreuznach – eine ruhige, gewachsene Wohngegend mit ausgezeichneter Infrastruktur. Von hier aus erreichen Sie die Innenstadt in wenigen Gehminuten. Ärzte, Apotheken, Supermärkte, Cafés, Wochenmarkt, Banken und Restaurants befinden sich im direkten Umfeld. Auch Schulen, Kitas und Freizeiteinrichtungen wie das Crucenia-Thermalbad, die Salinen oder der Kurpark sind schnell erreichbar. Verkehrsanbindung: •Bahnhof Bad Kreuznach (mit Regional- und Fernverkehr) ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar •Schnelle Anbindung an die B41 und A61 – in weniger als 5 Fahrminuten •Mainz & Wiesbaden sind in ca. 35–40 Minuten erreichbar •Flughafen Frankfurt ist mit dem Auto in ca. 60 Minuten erreichbar •ÖPNV: Buslinien in direkter Nähe ermöglichen eine schnelle Verbindung innerhalb der Stadt sowie in umliegende Gemeinden Diese Lage vereint urbanes Lebensgefühl mit entspannter Wohnqualität – ideal für Berufspendler, Cityliebhaber und alle, die kurze Wege schätzen.

**Objektnummer: 25416006 - 55543 Bad Kreuznach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.12.2026. Endenergieverbrauch beträgt 150.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 25416006 - 55543 Bad Kreuznach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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