

Bad Kreuznach

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

???????? ?????: 24416019



www.von-poll.com

???? ?????: 349.000 EUR • ??????: ca. 145 m² • ?????: 4 • ????? ??: 1.002 m²

??????? ?????????: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

??????? ???????: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

?? ?? ?????

??????? ????????	24416019	???? ?????	349.000 EUR
?????????	ca. 145 m²	?????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
???????	4		MwSt.) des
?????????? ???	2		beurkundeten
?????????			Kaufpreises
???? ????????????	1957	???? ????????????	2000
????? ????????????	1 x ????????????	???????	???????
	????? ????????????,	???????????	
	3 x ???????	???????????????????	ca. 100 m²
		?????	
		??????	WC ????????????,
			?????,
			?????????????????
			????????, ??????????

??????? ???????: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ??????? ??????????	386.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	27.10.2034	?????????? ????????????? ??????????	H
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1950

??????? ???????? : 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ???????? : 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ?????????: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ???????? : 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ???????? : 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ?????????: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ???????? : 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ???????: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ?????????: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ?????????: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ???????: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

???????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

??? ?????? ??????????

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

??????? ???????: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

??????????????? ??? ????????

- Zwei Wohneinheiten mit je ca. 72m² 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

??????? ?????????: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

?????? ????????????????

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.

??????? ?????????: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com