

Bad Kreuznach

Traumhafte Stadtvilla mit Weitblick, ruhigem Gartenparadies und Energieeffizienzklasse A+

????????? ??????????: 25416010



www.von-poll.com

???? ??????: 595.000 EUR • ??????????: ca. 132 m² • ??????: 3 • ?????? ????: 549 m²

??????? ???????: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

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

??????? ???????: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

?? ??? ??????

??????? ????????	25416010	???? ??????	595.000 EUR
??????????	ca. 132 m²	?????	??????????
????? ??????	??????????????		??????????????
	?????	??????????	Käuferprovision
????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	2		MwSt.) des
????????			beurkundeten
????????	2	????????????????	Kaufpreises
???? ???????????	2012	?????	ca. 8 m²
		?????	???????, ????????

??????? ?????????: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

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

???? ???????????	ELECTRICITY
?????????????	28.01.2035
??????????????????	
??????? ???	

?????????????????	BEDARF
????????????	
??????? ???????	28.40 kWh/m²a
????????????	
???????????	A+
??????????????	
???????????	
????? ?????????????	2012
????????? ?? ??	
?????????????	
?????????????????	

??????? ?????????: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ?????????: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ???????? : 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ?????????: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

?? ????????



???????? ??: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

?? ???????



??????? ???????? : 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ???????? : 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ???????? : 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ?????????: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

?? ????????



??????? ?????????: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

?? ????????



???????? ??: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

??????



www.von-poll.com



www.von-poll.com

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

??????? ???????: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

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

In erhöhter Lage im begehrten und hochwassersicheren Ortsteil Ebernburg 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. 132m² 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. 25m²) 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.

??????? ???????: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

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

Baujahr:2012

Wohnfläche:ca. 132 m²

Nutzfläche: ca. 8 m²

Grundstück: 549 m²

Heizung:Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung

Energieeffizienzklasse A+

Endenergieverbrauch28,4 kWh/m²a

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

??????? ???????: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

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

Die Immobilie befindet sich im bevorzugten Ortsteil Ebernburg von Bad Kreuznach – ruhig, naturverbunden, gewachsen und hochwassersicher. Ebernburg 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

??????? ???????: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 28.40 kwh/(m²*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 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.

??????? ?????????: 25416010 - 55583 Bad Kreuznach

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

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

Nina Seichter

Kreuzstraße 39, 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