Bad Kreuznach

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

VP azonosító: 24416019

VÉTELÁR: 349.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 145 m² • **SZOBÁK:** 4 • **FÖLDTERÜLET:** 1.002 m²

VP azonosító: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Áttekintés

VP azonosító	24416019
Hasznos lakótér	ca. 145 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálószobák	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1957
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs

Vételár	349.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2000
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m²
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Könnyu földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.10.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	386.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1950

VP azonosító: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Az ingatlan

VP azonosító: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Az ingatlan

VP azonosító: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Az ingatlan

VP azonosító: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Az ingatlan

VP azonosító: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Az ingatlan

VP azonosító: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Az ingatlan

VP azonosító: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Az ingatlan

VP azonosító: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Az ingatlan

VP azonosító: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

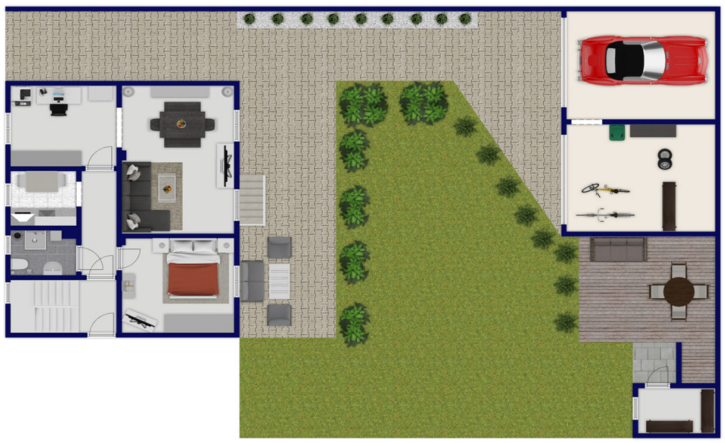
Az ingatlan

VP azonosító: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Az ingatlan

VP azonosító: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Alaprajzok



Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Az elso benyomás

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

VP azonosító: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach
Tel.: +49 671 - 92 89 80 0
E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com