

Bad Kreuznach

Zweifamilienhaus mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial in ruhiger Lage

Número da propriedade: 24416019



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 420.000 EUR • ÁREA: ca. 145 m² • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 1.002 m²

Número da propriedade: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Numa vista geral

Número da propriedade	24416019
Área	ca. 145 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	2
Ano de construção	1957
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 3 x Garagem

Preço de compra	420.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2000
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 100 m²
Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	386.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	27.10.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1950

Número da propriedade: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

O imóvel



Número da propriedade: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

O imóvel



Número da propriedade: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

O imóvel



Número da propriedade: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

O imóvel



Número da propriedade: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

O imóvel



Número da propriedade: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

O imóvel



Número da propriedade: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

O imóvel



Número da propriedade: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

O imóvel



Número da propriedade: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

O imóvel



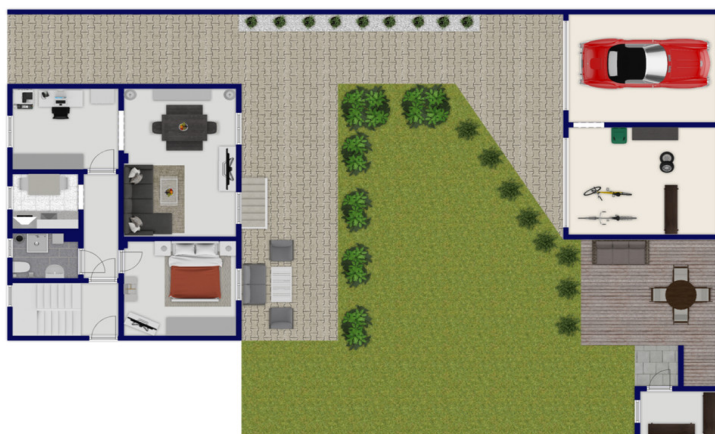
Número da propriedade: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

O imóvel



Número da propriedade: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Plantas dos pisos



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Uma primeira impressão

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

Número da propriedade: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Outras informações

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.

Número da propriedade: 24416019 - 55543 Bad Kreuznach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nina Seichter

Kreuzstraße 39, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com