

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bad Kreuznach / Bad Münster

**3,5 Zimmer Wohnung mit Garagenstellplatz in Bad
Münster a. Stein noch OHNE Makler**



Objekt-Nr. OM-422202

Erdgeschosswohnung

Verkauf: 239.000 €

Ansprechpartner:
Christina Ziech

Berlinerstr. 33a
55583 Bad Kreuznach / Bad Münster
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1821	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	102,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	8.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 3,5 Zimmer Wohnung mit 102 m² Wohnfläche befindet sich mitten in Bad Münster am Stein-Ebernburg und bietet sich als Kapitalanlage, sowie als Eigennutzung an. Auch als Ferienwohnung wäre dieses Objekt gut geeignet. Der Grundriss besitzt einen optimalen Schnitt, wie eine gut sitzende Jeans.

Die Wohnung ist ausgestattet mit Laminatböden, sowie Fliesen, neuen isolierten Wohnzimmerfenstern mit Rollläden und einer vorhandenen Küche.

Ein ganz besonderer (Tief-)Keller bietet sehr viel zusätzlichen Stauraum und ist über die Wohnung begehbar.

Das große Badezimmer besitzt einen Waschmaschinenanschluß, eine Eckbadewanne und einen schönen Waschtischbereich.

Es gibt 2 Schlafzimmer und ein sehr geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche. Der Küchenbereich und ein kleiner Abstellraum links daneben kann bei Bedarf zu einer großen offenen Küche umgestaltet werden. Dennoch ist dann trotzdem ein zusätzlicher Abstellraum zwischen Küche und Bad weiterhin vorhanden.

Die Wohnung ist mit einem Garagenplatz in einer Doppelgarage ausgestattet, was Ihnen bequemes Parken direkt vor der Wohnung ermöglicht. Sie können diesen auch anderweitig vermieten, denn Parkplätze sind in Bad Münster heiß begehrt und Mangelware.

Ein Teilgarten steht vor der Tür zur Mitbenutzung nach Absprache mit der WEG eventuell zur Verfügung. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist derzeit vermietet. Sie eignet sich somit auch als Kapitalanlage.

Melden Sie sich gerne bei uns für ein telefonisches Erstgespräch mit vollständigem Namen und Telefonnummer!

Über Lesestoff im Vorfeld über sich, Ihre Beweggründe zum Kauf usw freuen wir uns sehr.

Juhuuu, die Wohnung wird vorerst von privat angeboten. Das heißt für Sie, dass Sie die Maklerprovision sparen. Sollte sich nach kurzer Zeit kein Käufer finden, werden wir das Objekt doch an einen Makler übergeben.

Nutzen Sie diese Zeit und Möglichkeit, tausende von Euros zu sparen!

Die Wohnung selbst hat ein gutes Preis-/Leistungsverhältnis.

Der gesamte Energieausweis kann bei Besichtigung vorgelegt werden.

Ausstattung

Das Baujahr des Hauses ist gemäß Energieausweis zwar mit 1821 angegeben, aber die Wohnung wurde erst weitaus später an das Haus angebaut und die 2 Schlafzimmer sogar noch später. Das Baujahr trifft demnach nur auf das Vorderhaus an der Hauptstrasse zu.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Lage

Bad Münster am Stein-Ebernburg ist ein bekannter Kurort und Stadtteil von Bad Kreuznach, gelegen an der Nahe. Die Lage bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzten und Apotheken.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist mit sehr kurzen Wegen gegeben, und die umliegende Natur lädt zu Freizeitaktivitäten wie Wandern und Radfahren ein.

Die Nähe zum Kurpark und den Thermalbädern unterstreicht den Erholungswert der Region.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,74 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Bad Foto 2

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Flur Foto 1



Flur Foto 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



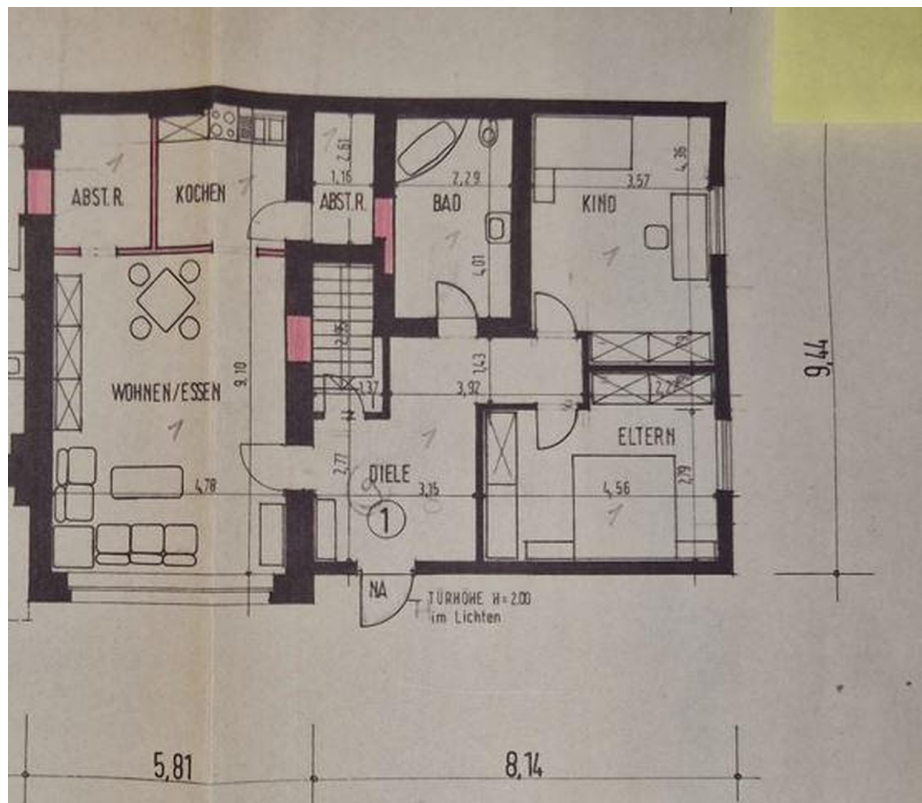
Stellplatz in Garage

Exposé - Galerie



Nach 50 - 80 Metern Fußweg

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² RP-2021-003693955

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **26,74** kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
111,41 kWh/(m²a)



122,55 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

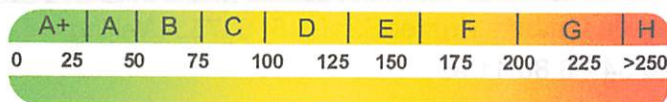
111,41

kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas	1,10	162393,00	29230,74	133162,26	1,28
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas	1,10	162154,00	29187,72	132966,28	1,22
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas	1,10	131200,00	23616,00	107584,00	1,29

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² RP-2021-003693955

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Rohrleitungssystem	Dämmung freiliegender Heizungsrohre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Wände	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Kellerdecke	Dämmstärken von mindestens 12 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Oberste Geschossdecke	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
6	Fenster	Maximaler Uw - Wert bei 1,3 [W/m²K]	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

☐ weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises