

# Exposé

## Einfamilienhaus in BAD KREUZNACH

### Einfamilienhaus in Bestlage von Bad Kreuznach – Sackgasse, Waldnähe, 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche



Objekt-Nr. OM-429952

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **879.000 €**

Ansprechpartner:  
Katrín Plaggenborg

55543 BAD KREUZNACH  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahmedatum	06.07.2026
Grundstücksfläche	1.054,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	270,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige, hochwertig modernisierte Einfamilienhaus bietet auf ca. 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein exklusives Wohnenerlebnis in einer der begehrtesten Lagen von Bad Kreuznach. Das Anwesen liegt ruhig in einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr und grenzt unmittelbar an den Wald – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die Privatsphäre und Erholung suchen.

Das Haus wurde ab 2020 umfangreich saniert und technisch auf modernsten Stand gebracht. Mit seiner großzügigen Raumaufteilung, den zahlreichen Extras sowie der nachhaltigen Energieversorgung ist das Objekt sofort bezugsbereit.

## Ausstattung

Sanierung & Technik (2020)

Komplett neue Elektro- und Sanitärinstallation

Gedämmte Warmwasserleitungen

Neue Gasheizung, bereits für Wärmepumpe vorbereitete Anlage

Türen und Rahmen komplett erneuert

Alle Räume neu verputzt, hochwertig mit Vlies tapeziert

Neue Bodenbeläge: Parkett & hochwertige Fliesen

Bäder komplett erneuert (modern & hochwertig)

Dach wurde saniert

Energie & Effizienz

Photovoltaik (2023): 9 kW Peak

Batteriespeicher (2023): 10 kW

Brauchwasserbereitung über Wärmepumpe (2022 installiert)

Kamin: 9 kW für angenehme Zusatzwärme

Fassade neu verputzt

Neue Haustür & neues Garagentor

Smart Home

Alle Rollläden mit Shelly-System, Steuerung über App oder Alexa

Küche

Hochwertige Einbauküche mit:

Schieferarbeitsplatte

Induktionskochfeld

Backofen mit Dampffunktionen für beste Brotergebnisse

Dampfgarer

Großem Kühl-/Gefrierschrank

Räume & Flächen

6 Zimmer

3 Bäder

Küche

Garage

2 Kellerräume + Kriechkeller

Heizungskeller

Grundstück: 1.054 m<sup>2</sup>

Außenbereich

Neu angelegter Garten

Gartenhaus

Pool (Ø 3,60 m, Tiefe 0,90 m) samt Liegeterrasse

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Immobilie wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert und ist in einem exzellenten Zustand. Durch die Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher ist eine nachhaltige und kosteneffiziente Energieversorgung gewährleistet.

## Lage

Das Haus liegt in einer der besten Wohnlagen von Bad Kreuznach – absolut ruhig, familienfreundlich, ohne Durchgangsverkehr und direkt am Waldrand. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Naherholung und Verkehrsanbindung sind schnell erreichbar, während man gleichzeitig die Idylle und Ruhe der Umgebung genießt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

