

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Kreuznach

**Privatverkauf: Modernes EFH für Gartenfreunde in Bad
Münster am Stein-Ebernburg, Nähe Bad Kreuznach**



Objekt-Nr. OM-433610

Einfamilienhaus

Verkauf: **570.000 €**

Ansprechpartner:
E. Camphausen

55583 Bad Kreuznach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	549,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	132,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	8,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses exklusive und energieeffiziente Haus in ruhiger Bestlage, mit Blick auf Rotenfels und Wandergebiet Rheingrafenstein, ist ideal für 2-3 Personen, die Wert auf eine gehobene Wohnqualität und auf einen großen, eingewachsenen Stauden- und Nutzgarten legen.

Details:

Einfamilienhaus Baujahr 2012, freistehend, Stadtvilla-Stil

Grundstücksgrösse 549 m²

Wohnfläche ca. 132 m² + Nutzfläche ca. 8 m²

2-geschossig ohne Kniestock

Balkon, Terrasse mit Kassettenmarkise

Walmdach 25° Dachneigung

Garage:

Angebaute große Garage (mit Zugang zu Haus und Garten), Deckensektionaltor,

Heizung:

Luft-Wasser-Wärmepumpe, Aussenaufstellung

Warmwasserbereitung über Heizwasserpufferspeicherung

Fussbodenheizung

Photovoltaik:

7,20 kWp mit Überschusseinspeisung

Energie:

Energieträger: Strom

Energieeffizienzklasse: A+

Energieverbrauch: 28,4 kWh/m²*a

Energieausweis: Bedarfsausweis

Gültig bis: 28.01.2035

Sonstiges:

Baubegleitende externe Qualitätskontrolle

Bodengutachten vor Baubeginn

Aktuell: Glasfaserausbau hat begonnen

EG:

Einheitliche Bodenfliesen in allen Räumen, offene Bauweise Küche – Essen – Wohnen

Einbauküche

Kaminofen

Speisekammer, Stauraum unter der Treppe, Diele

EG-Technikraum:

Zentrale Staubsaugeranlage

Pufferspeicher für Warmwasserversorgung

Wechselrichter

Steuerung Wärmepumpe

Zählerschrank

WC, Waschbecken

Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner

Direkter Zugang zu Garage

OG:

Einheitliches Echtholzparkett in allen Räumen bzw. Fliesen in den Bädern

Breite Treppe, halbgewandelt mit geschlossenen Massivholzstufen/Treppenauge, Treppenlift-geeignet

Schlafzi.1 mit Zugang zu großem Bad, abgetrennter Ankleideraum möglich

Schlafzi.2

Duschbad mit Waschbecken und Toilette

Galerie, als Büro oder Sportraum nutzbar

Dachgeschossnutzung: Stauraum

Garten:

Grosser Stauden-/Nutzgarten, annähernd barrierefrei durch Pflasterung der Gehwege,

Gewächshaus, 2 Hochbeete, Kräuterspirale, Pergola, Brennholzregal

Regenwasserzisterne zur Gartenbewässerung 6850 Liter

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Lage vereint Ruhe und Natur mit praktischer Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung.

Bad Münster-Ebernburg mit rund 4.500 Einwohner ist ein Stadtteil der Kurstadt Bad Kreuznach.

Das Haus befindet sich im erhöht liegenden, ruhigen Stadtteil Ebernburg.

Fussläufig erreichbar sind Buslinien u.a. nach Bad Kreuznach, eine Realschule+ und zwei Kindergärten sowie einige gut besuchte gastronomische Betriebe.

Freizeitangebote: Top-Golfplatz, Tennisplatz, Turnverein, Rad- und Wanderwege, berühmtes Steinskulpturenmuseum u.v.m..

Stadtteil und heilklimatischer Kurort Bad Münster am Stein:

Hier befindet sich der Bahnhof mit mindestens stündlichen Verbindungen u.a. nach Bingen, Mainz, Frankfurt (Main), Kaiserslautern und Saarbrücken.

In Laufnähe: Kurpark, historisches Kurmittelhaus, Thermalbad, Lebensmittelläden, mehrere Ärzte, Apotheke, Restaurants, Cafés, Fitnessstudio, Kindergarten, Grundschule etc. Im Erholungsgebiet des Nahetals finden Sie reichlich Freizeitmöglichkeiten, u.a. gut erschlossene Radwege sowie Valtouren für Wanderfreunde.

Es sind ca. 5 Km bis nach Bad Kreuznach mit ca. 50.000 Einwohnern.

Hervorzuheben sind dort: vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, umfassende medizinische Versorgung, breites Bildungs-, Freizeit- und Kurangebot, historische Brückenhäuser, Crucenia-Thermen, Bäderhaus, sowie das neue Frei- und Hallenbad im Salinental, Gradierwerke, Parks und Premium-Wanderwege.

Über den Bahnhof sowie die nahegelegene Autobahn A61 sind u.a. Mainz, Mannheim, Koblenz, Köln sehr gut angebunden. Der Rhein-Main-Airport in Frankfurt ist in weniger als einer Stunde erreichbar.

Bad Kreuznach mit seinen Stadtteilen bietet ein unschlagbares Preis-/Leistungsangebot, für das Sie beispielsweise in der nur ca. 30 Autominuten entfernten Landeshauptstadt Mainz sehr viel mehr investieren müssten.

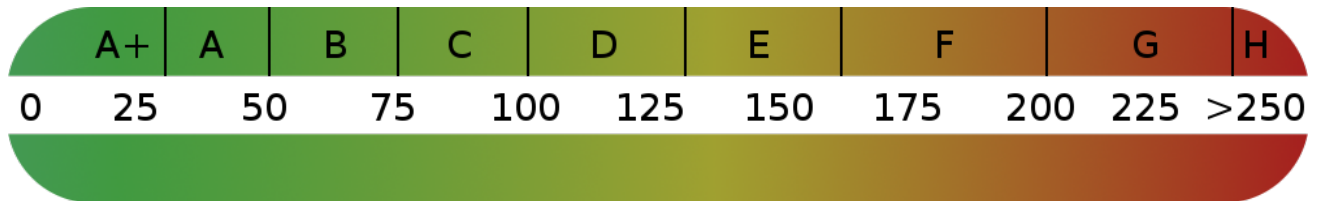
Und: Bad Münster-Ebernburg ist nahezu frei von Fluglärm!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	28,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Hausansicht Nord-Ost

Exposé - Galerie



Diele - Wohnzimmer



Diele - Küche

Exposé - Galerie



Küche a



Küche b

Exposé - Galerie



Küche - Essplatz



Essplatz

Exposé - Galerie



Wohnen a - Kaminofen



Wohnen b

Exposé - Galerie



Wohnen c



Galerie

Exposé - Galerie



Schlafen 1



Schl. 1-Ankleide-Badzugang

Exposé - Galerie



Schlafen 2a



Schlafen 2b

Exposé - Galerie



Bad a



Bad b

Exposé - Galerie



Bad c



Bad d

Exposé - Galerie



Duschbad a



Duschbad b

Exposé - Galerie



Hausansicht Süd-West



Terrasse im Sommer

Exposé - Galerie



Pergola

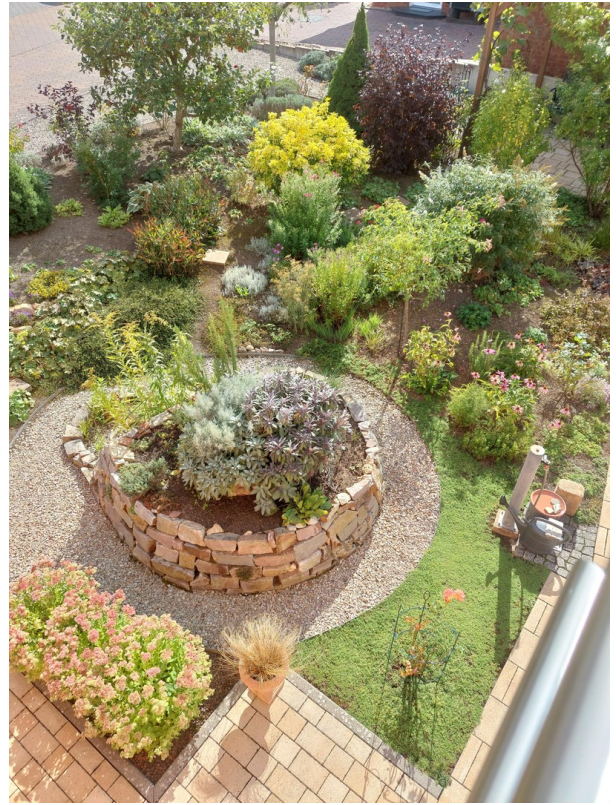


Garten Mitte

Exposé - Galerie



Garten rechts



Kräuterspirale



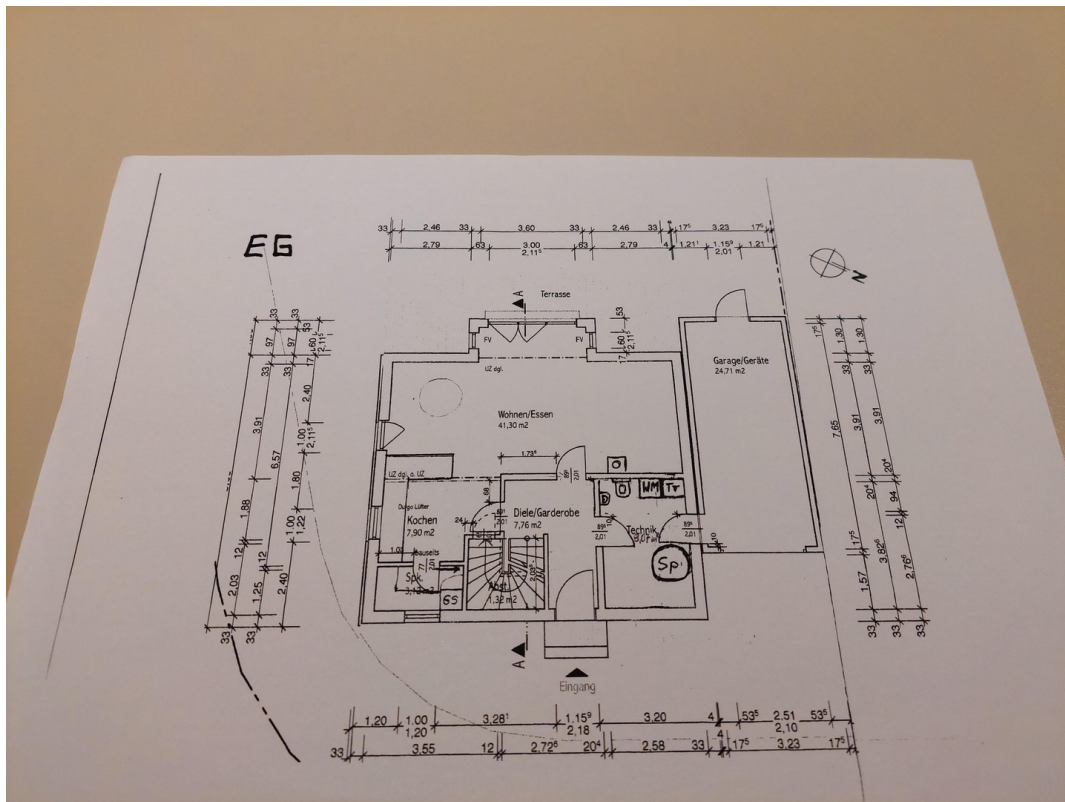
Rotenfels Abendstimmung

Exposé - Galerie

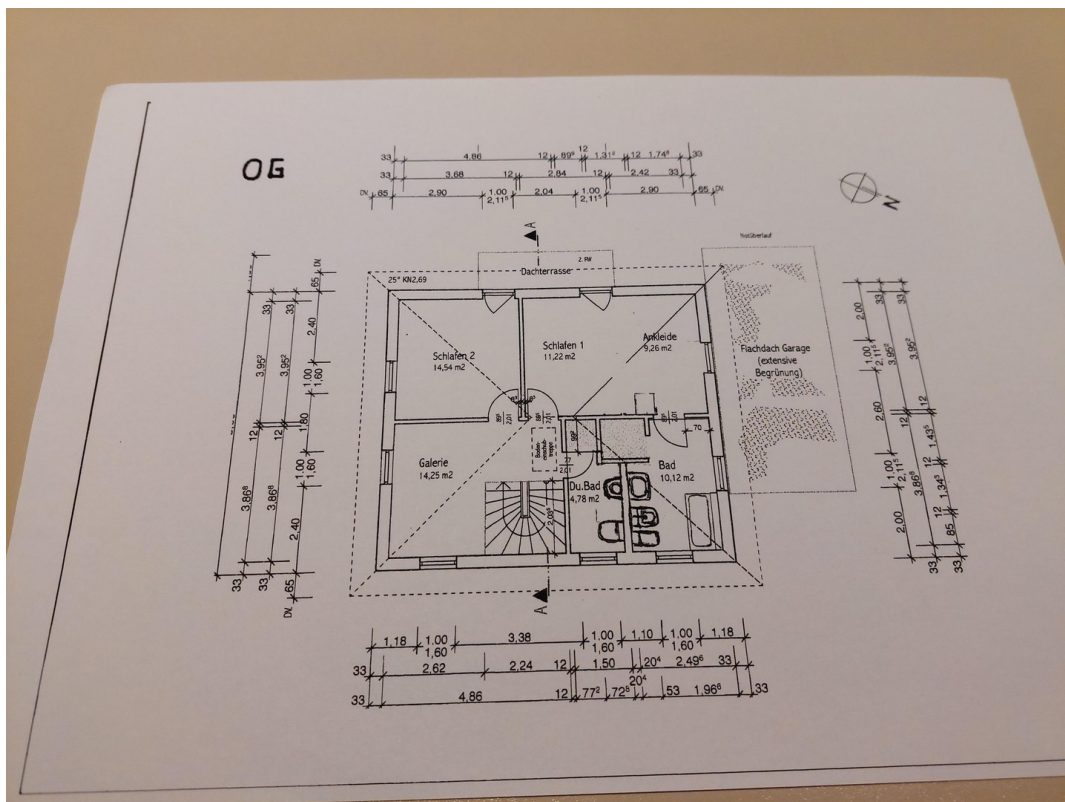


Rotenfels

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG