

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Bad Kreuznach

### Charmante Doppelhaushälfte mit Garten - Ruhig & zentral - ohne Provision



Objekt-Nr. OM-442541

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Leon Gutenberger

Herlesweiden 4  
55543 Bad Kreuznach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1928	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	428,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	138,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmante Doppelhaushälfte mit Garten - Ruhig & zentral

Diese liebevoll modernisierte Doppelhaushälfte aus 1928 verbindet historischen Charme mit zeitgemäßem Komfort auf 138m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die 2024 durchgeführte Renovierung macht das Haus sofort bezugsfertig.

Wohlfühlen vom ersten Tag: Der 30m<sup>2</sup> große, offene Wohn-Essbereich mit Gas-Kamin bildet das helle Herzstück und öffnet sich direkt zur sonnigen Terrasse. Von hier gelangen Sie nahtlos in den völlig blickgeschützten Garten mit Teich - eine echte Ruheoase.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei großzügige Zimmer und ein modernes Tageslichtbad mit Badewanne. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen flexiblen Raum.

Praktisch durchdacht: Der vollunterkellerte Bereich mit Waschküche und Lagerräumen ist über eine separate Außentreppe direkt vom Garten erreichbar. Die zentrale Lage überzeugt durch fußläufige Erreichbarkeit von Kinderspielfeld, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten - dennoch genießen Sie absolute Ruhe in Ihrem privaten Garten.

Das Besondere: Hier wohnen Sie ruhig, haben aber alle Annehmlichkeiten vor der Tür. Der blickgeschützte Garten mit idyllischem Teich wird zu Ihrem persönlichen Rückzugsort - perfekt für Familien, die Natur und Komfort schätzen.

Einziehen und wohlfühlen - diese Immobilie bietet authentisches Wohngefühl mit modernem Standard!

## Ausstattung

Diese charaktvolle Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1928 wurde modernisiert und vereint historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnsiedlung Herlesweiden befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Bad Kreuznach und ist eine fast 90 Jahre alte, etablierte Wohnsiedlung mit historischem Charakter. Das Quartier wird begrenzt durch die Rheinstraße, Alzeyer Straße und Pfalzstraße und bildet damit ein klar abgegrenztes, ruhiges Wohngebiet mit ausgeprägtem Nachbarschaftscharakter.

Familien profitieren hier von einer außergewöhnlich guten Bildungsversorgung: Die Kleistschule befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet kurze, sichere Schulwege für Grundschul Kinder. Darüber hinaus stehen im Sozialraum Bad Kreuznach Süd-West weitere Bildungseinrichtungen zur Verfügung, die eine lückenlose Bildungslaufbahn ermöglichen.

Diese Premium-Lage ist wie geschaffen für Familien mit Kindern, die kurze Schulwege, ruhiges Wohnen und exzellente Infrastruktur schätzen. Berufspendler profitieren von der hervorragenden Verkehrsanbindung in alle Richtungen, während Senioren das etablierte Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu allen Versorgungseinrichtungen zu schätzen wissen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	286,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Essbereich



EG Flur

# Exposé - Galerie



OG Arbeitszimmer



OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer



OG Badezimmer

# Exposé - Galerie



DG Jugendzimmer



DG Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



EG Grundriss



OG Grundriss

# Exposé - Grundrisse



DG Grundriss