

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Bad Kreuznach

### Mehrfamilienhaus mit großem Grundstück in exponierter Lage in Bad Kreuznach Süd



Objekt-Nr. OM-460629

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **562.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Boos

Lessingstraße 61  
55543 Bad Kreuznach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahmedatum	01.09.2026
Grundstücksfläche	3.117,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	219,50 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	29,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das in Teilbereichen renovierte Mehrfamilienhaus bietet 2 Wohnungen in 2 Etagen ( davon 1 mit zusätzlichen DG Räumen ), jeweils mit Küche und Bad sowie kleinem Balkon / Terrasse in exponierter Hanglage mit unverbaubarem Fernblick und mit grossen Grundstücksreserven.

## Ausstattung

Heizung, Bäder und sanitäre Einrichtungen wurden ca. 2006 renoviert. Die Wohnungen befinden sich in einem guten Gebrauchszustand und sind zur Zeit noch vermietet.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten

## Sonstiges

Die grossen Grundstücksflächen bieten sowohl für Sanierungen als auch für Aus-und Umbauten viele Möglichkeiten, wobei die Erschliessungssituation eine tragende Rolle spielt. Ohne weitere bauliche Maßnahmen wie Schrägaufzüge oder Treppenlifte ist dieses Objekt ( trotz der schönen Lage ) für Senioren leider nicht geeignet.

## Lage

Die gesamte Grundstücksfläche von ca. 3117 m<sup>2</sup> in einer aufsteigenden Hanglage besteht im vorderen Bereich aus ca. 2200 m<sup>2</sup> Gebäude - und Freifläche, die sich im B-Plan Bereich befindet und mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist. Die Erschliessung erfolgt von der Lessingstraße mit einer Freitreppe zu einem Hochplateau . Eine Doppelgarage mit Stellplätzen befindet sich am Fusspunkt des Grundstücks ( Lessingstraße ) Der zu dem Grundstück gehörende hintere, bergseitigen Bereich besteht aus einer ca. 917 m<sup>2</sup> grossen, z.Zt. brachliegende Fläche mit einem alten Scheunenbau die auch als Freizeitgelände genutzt werden kann.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	280,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



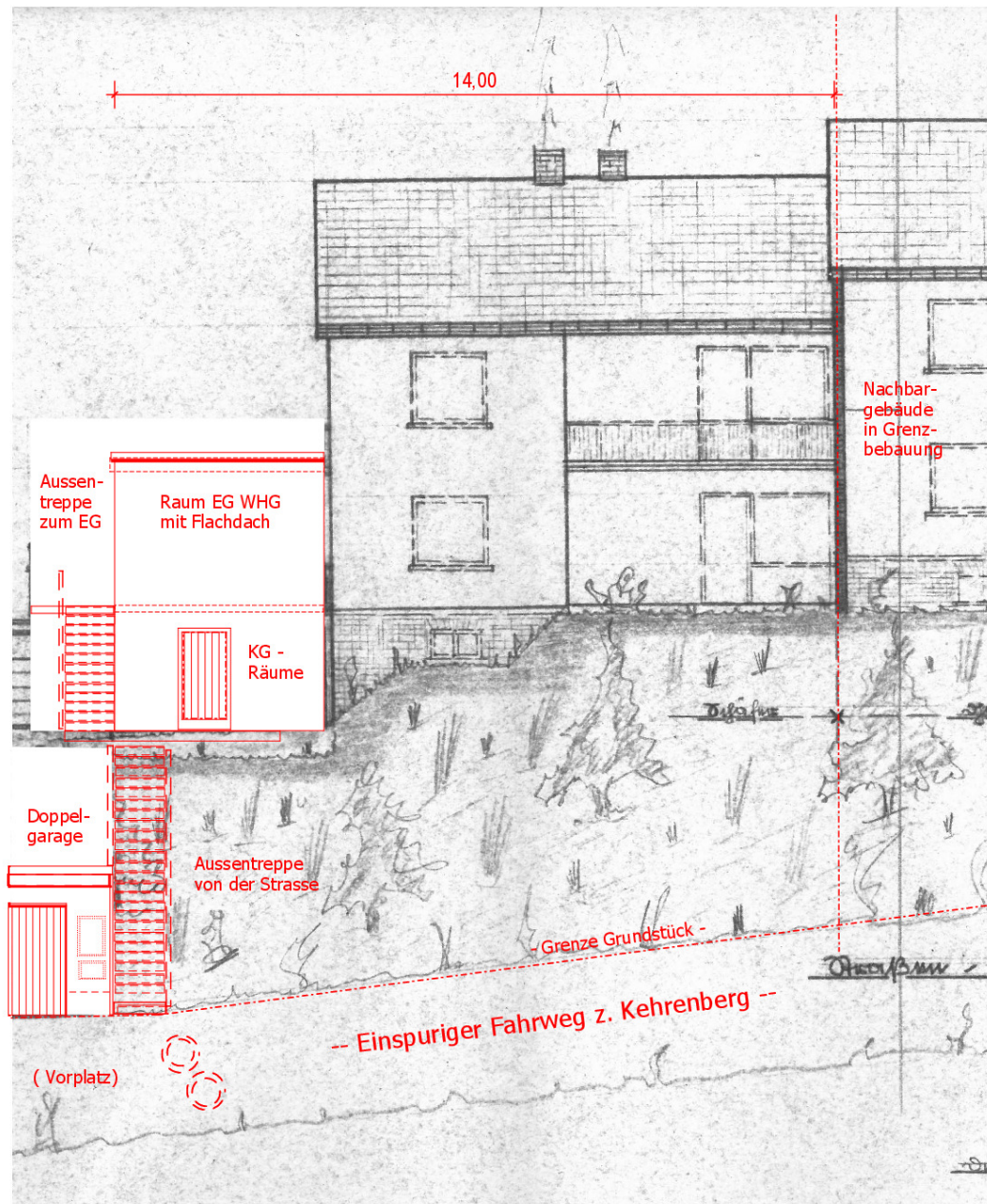
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

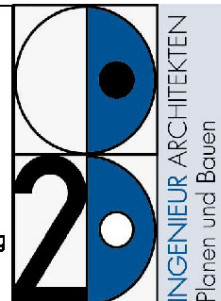


# Exposé - Grundrisse

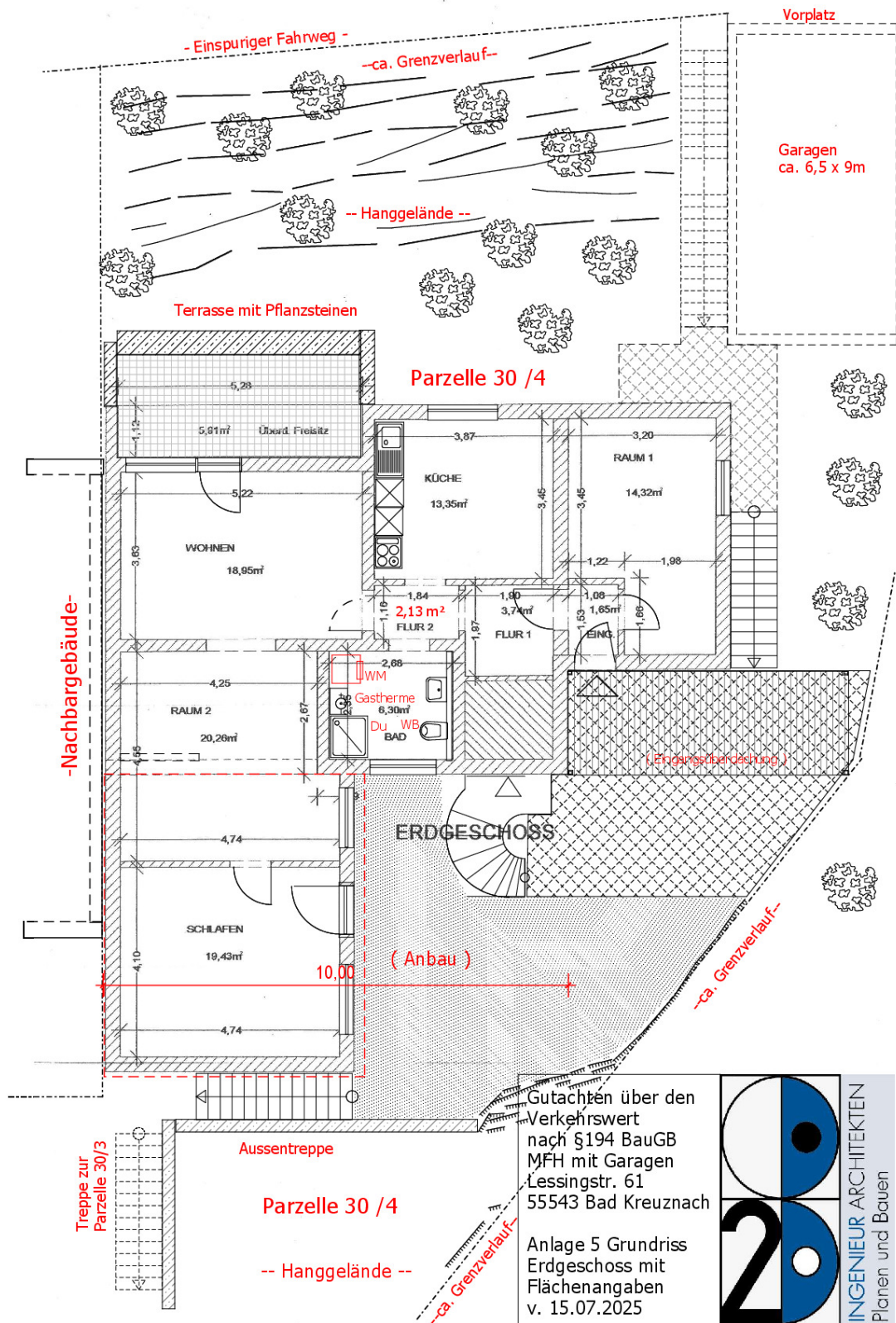


Gutachten über den  
Verkehrswert  
nach §194 BauGB  
MFH mit Garagen  
Lessingstr. 61  
55543 Bad Kreuznach

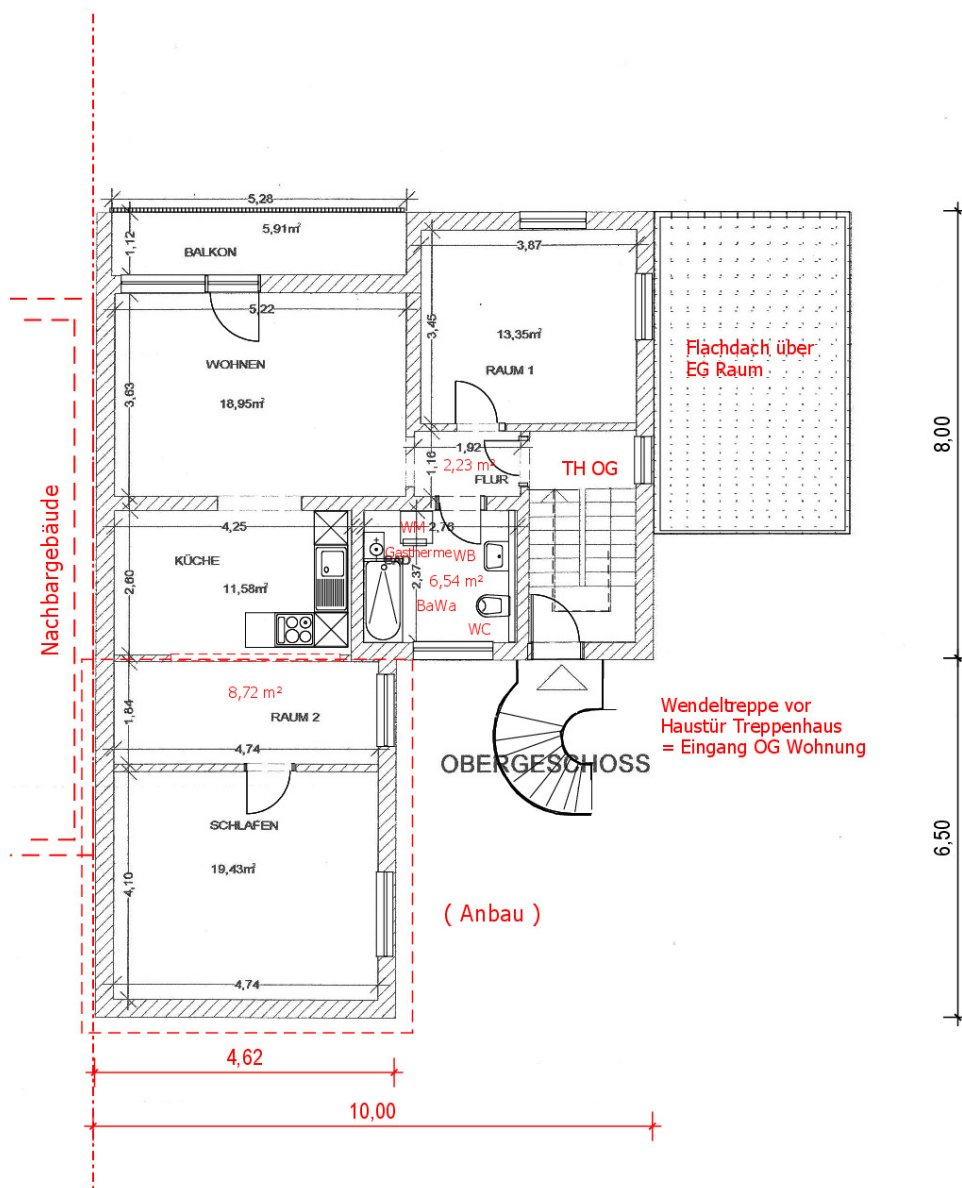
Anlage 10 Ansicht  
Nordwest aus Bauantrag  
v. 26.05.1969



# Exposé - Grundrisse

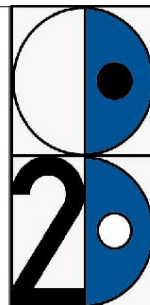


# Exposé - Grundrisse



Gutachten über den Verkehrswert nach §194 BauGB MFH mit Garagen Lessingstr. 61 55543 Bad Kreuznach

Anlage 6 Grundriss Obergeschoss mit Flächenangaben v. 15.07.2025



INGENIEUR ARCHITEKTEN  
Planen und Bauen