

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Kreuznach

### Renoviertes Einfamilienhaus + Einliegerwohnung Roetgen



Objekt-Nr. OM-466139

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **619.000 €**

55545 Bad Kreuznach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	850,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	306,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus bietet ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 850 m<sup>2</sup> großen Grundstück und eignet sich insbesondere für Familien mit erhöhtem Platzbedarf, Mehrgenerationenhaushalte oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Zu den wesentlichen Merkmalen gehören der großzügige Garten mit Pool, eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang, ein offen gestaltetes Obergeschoss im Loftstil sowie eine Photovoltaikanlage.

Das Haus wurde 1973 errichtet und in den vergangenen Jahren laufend an die Bedürfnisse der Eigentümer angepasst. Das Obergeschoss wurde umfassend umgestaltet und verfügt heute über einen großen, offenen Wohnbereich mit breitem Glasschiebeelement und Zugang zu einem großzügigen Balkon. In die Dachschräge wurde ein maßgefertigter begehbare Kleiderschrank integriert. Die Einliegerwohnung im Untergeschoss wird derzeit nicht vermietet, sondern als Büro-, Fitness- und Werkstattbereich genutzt. Dadurch eignet sich dieser Bereich auch für Homeoffice, Gäste oder andere individuelle Nutzungskonzepte. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2000, die ebenfalls die Warmwasserbereitung übernimmt.

Das Grundstück ist vollständig eingefriedet und in einen oberen sowie einen unteren Gartenbereich gliedert. Im oberen Bereich befinden sich ein fest eingebauter Stahlwandpool mit Schiebeüberdachung sowie eine überdachte Terrasse mit Stromanschlüssen, welche sich ideal für eine Außenküche anbieten. Der untere Gartenbereich ist mit einem Klettergerüst ausgestattet und damit besonders für Familien mit Kindern geeignet. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage und zwei Stellplatzmöglichkeiten. Die Immobilie bietet insgesamt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein großzügiges Platzangebot sowohl im Haus als auch im Außenbereich.

## Ausstattung

- Keller mit ca. 24 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Separate Einliegerwohnung im Untergeschoss
- Separater Eingang zur Einliegerwohnung
- Obergeschoss als offener Loftbereich umgebaut
- Großzügiger Balkon im Obergeschoss
- Ca. 4 m breites Glasschiebeelementsystem
- Maßgefertigter begehbare Einbauschränk in der Dachschräge
- Vollständig eingefriedetes Grundstück
- Oberer und unterer Gartenbereich
- Fest installierter Stahlwandpool
- Schiebeüberdachung für den Pool
- Ca. 40 m<sup>2</sup> große, vollständig überdachte Terrasse
- Gas-Zentralheizung
- Baujahr Heizung 2000
- Zentrale Warmwasserbereitung
- Fensterlüftung
- 2 Garagenstellplätze

- 2 Außenstellplätze
- Nutzungsmöglichkeiten für Büro, Fitness- oder Hobbyräume im Untergeschoss

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Dachterrasse, Pool / Schwimmbad

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Bad Kreuznacher Stadtteil Winzenheim, einem gewachsenen Wohngebiet mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Innenstadt von Bad Kreuznach. Durch die vorhandene Infrastruktur eignet sich die Lage sowohl für Familien als auch für Berufspendler.

Entfernungen zu wichtigen Einrichtungen:

- Bushaltestelle „Honigberg“: ca. 50 m
- Grundschule Winzenheim: ca. 250 m
- Kindergarten: ca. 300 m
- Supermarkt: ca. 500 m
- Apotheke: ca. 550 m
- Sportanlagen: ca. 300 m
- Spielplatz: ca. 1.300 m
- Bahnhof Bretzenheim (Nahe): ca. 2.800 m
- Autobahnauffahrt A61: ca. 5.800 m

Bad Kreuznach bietet ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Betrieben, medizinischer Versorgung sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen. Die Stadt ist als Kur- und Gesundheitsstandort bekannt und verfügt über eine gute Infrastruktur. Darüber hinaus sorgen die Weinbauregion Nahe, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie verschiedene Naherholungsgebiete für einen hohen Freizeitwert.

Die Anbindung an den Individualverkehr erfolgt über die nahegelegene B41 sowie die rund 5.800 m entfernte Autobahn A61. Von hier aus bestehen gute Verbindungen in Richtung Mainz, Koblenz und Ludwigshafen. Der Bahnhof Bretzenheim (Nahe) liegt etwa 2.800 m entfernt und bietet Anschluss an den regionalen Bahnverkehr. Die Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen und der Nähe zur Natur macht die Lage besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Außenbereich



Bereich für Kinder

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Anschlüsse für Außenküche

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



offene Küche



offene Küche

# Exposé - Galerie



Flur im EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Eingangsbereich/Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Terrasse DG

# Exposé - Galerie



Aussicht Terrasse DG



Weiteres Zimmer im DG

# Exposé - Galerie



Büro im UG



Büro im UG

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Ruhige Zufahrtsstraße

# Exposé - Grundrisse



Untergeschoss



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

