

Exposé

Wohnung in Bad Kreuznach

TOP gepflegte, hochwertige 3-ZI-Wohnung in gefragter Wohnlage, 2 Balkone + 2 SP, Energieeffizienz B!



Objekt-Nr. OM-295450

Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Florian Kuhnen

55543 Bad Kreuznach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2009	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	94,34 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Carports	1
Hausgeld mtl.	389 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne, sehr gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Bad Kreuznach Süd (Musikerviertel) und besticht durch ihre hochwertige Ausstattung sowie ihre gute Lage. Die Wohnung im 2. OG mit 94,34 m² Wohnfläche ist großzügig geschnitten und sorgt mit ihrer modernen Raumaufteilung und ausgesuchten Materialien für ein einmaliges Wohnambiente.

Die Liegenschaft wurde 2009 in Niedrigenergiebauweise nach EnEV 2009 kernsaniert und besteht aus 33 Wohneinheiten, aufgeteilt auf 3 Hauseingänge mit jeweils eigenem Aufzug.

Ca. 60 m² Solarpaneele auf dem Gebäude zur Unterstützung der Warmwassergewinnung sowie der Einbau eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) zur Unterstützung der Heizleistung tragen zu einer signifikanten Reduktion des jährlichen CO²-Ausstoßes der Liegenschaft bei.

Diese energieeffiziente Immobilie eignet sich hervorragend für Paare, kleine Familien, Singles, Kapitalanleger oder auch als Wohngemeinschaft für zwei Personen.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über einen großen Wohn-/Essbereich mit offener Küche, zwei Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer mit Dusche, Wanne und WC, ein separates Gäste-WC sowie ein Hauswirtschafts-/Vorratsraum mit Waschmaschinen-Anschluss. Große Fensterflächen im Wohnbereich sorgen für Helligkeit und eine angenehme Atmosphäre. Zwei Balkone bieten ausreichend Platz für entspannte Stunden oder Abende unter freiem Himmel.

Die Wohnungsausstattung überzeugt durch die Verarbeitung besonders hochwertiger Materialien. So sorgen Echtholz-Parkettfußböden in den Wohn- und Schlafbereichen für ein angenehmes Ambiente. Die hohe Qualität der Fliesen in Küche und Badezimmer gewährleistet eine einfache Pflege und besondere Langlebigkeit. Die Fußbodenheizung in allen Räumen schafft ein angenehmes Klima und mehr Raum.

Zur Wohnung gehört überdachter Carport und ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz (im Kaufpreis enthalten). Neben dem eigenen Kellerabteil gibt es einen gemeinschaftlich genutzten Fahrradkeller und Wäsche-Trockenraum.

Highlights

- Kernsaniierung des Gebäudes in Niedrigenergiebauweise nach EnEV 2009
- Fußbodenheizung in allen Räumen und zusätzlich Röhrenheizkörper im Bad
- Durchgängig hochwertiges Eichen-Echtholzparkett in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in Schieferoptik in Küche und Bad
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Sanitärgegenstände (Waschtische & WC) im Design Philippe Starck 3 der Marke Duravit
- Integrierte Beleuchtung mit Einbaustrahlern (Down-Light) im Bad, WC und Flur
- Personenaufzug
- 1 Carport + 1 Stellplatz
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Eigener Kellerraum
- 60 m² Solarpaneele auf dem Gebäude (Warmwassergewinnung)
- Blockheizkraftwerkes (BHKW) zur Unterstützung der Heizleistung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 389,45 € (268,53 € umlegbar / 100,46 € nicht umlegbar / 20,46 Rücklage).

Die Einbauküche kann von der derzeitigen Mietpartei nach Absprache übernommen werden.

Da die Wohnung aktuell noch bewohnt ist (gekündigt zum 30.06.2024), können keine aktuellen Bilder online gezeigt werden (Ausnahme EBK & Außenbilder). Bei ernsthaftem Interesse kann die Wohnung selbstverständlich vor Ort besichtigt werden.

Lage

In unmittelbarer Nähe sorgen Schulen, Kindergärten sowie Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten, Ärzte und Dienstleister für die Erfüllung der täglichen Bedürfnisse und damit für die Möglichkeit eines reibungslos organisierten Tagesablaufs. Interessante Kultureinrichtungen und ein breit gefächertes Abendgestaltungsangebot gibt es schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

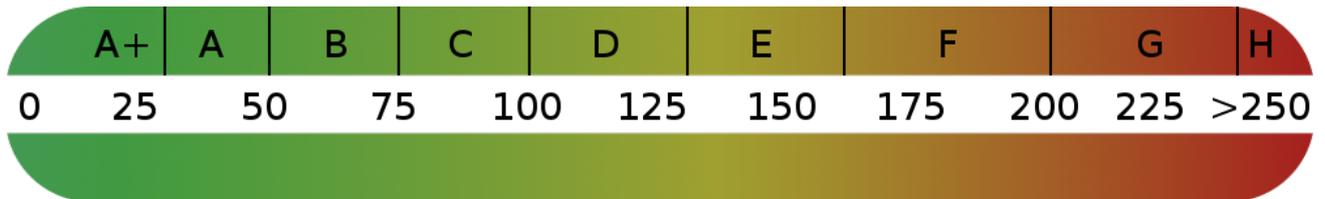
Die günstige Verkehrsanbindung über ein umfangreiches innerstädtisches Buslinienkonzept mit kurzen Minutentaktungen und ein gut ausgebautes Schienennetz ist eine ökonomische Alternative zur Benutzung des privaten Kraftfahrzeugs. Alternativ liegen die Anbindungen an die Autobahnen A61 bzw. A63 nur wenige km entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	67,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Hausansicht 2

Exposé - Galerie



Essbereich - Blick aus Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohn- & Essbereich



Wohnen

Exposé - Galerie



Bad



Bad 2

Exposé - Galerie



Gäste-WC

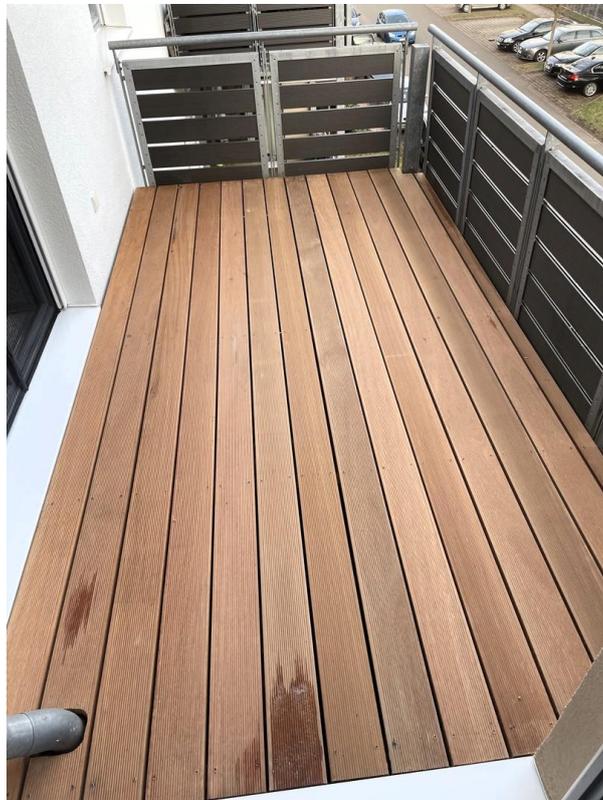


Gäste-WC 2

Exposé - Galerie



Balkon 1

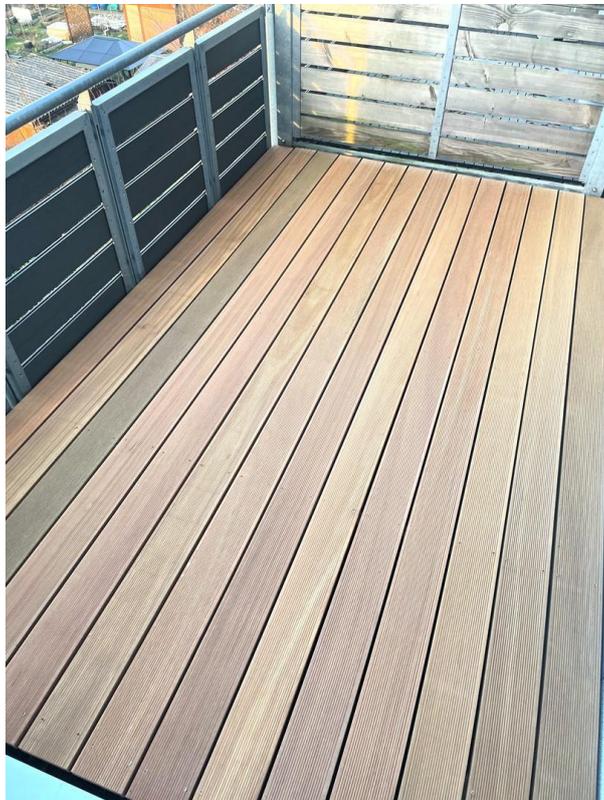


Balkon 1

Exposé - Galerie



Balkon 2



Balkon 2

Exposé - Galerie



Balkonbrüstungen



Carports

Exposé - Galerie



EBK



EBK 2

Exposé - Grundrisse

