Bad Kreuznach

Exklusive Jugendstilvilla – Denkmalgeschützt mit drei Wohneinheiten in Bad Kreuznachs Bestlage

Property ID: 25416007

PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 294 m^2 • **ROOMS:** 12 • **LAND AREA:** 484 m^2

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

At a glance

Property ID	25416007
Living Space	ca. 294 m²
Roof Type	Pitched roof
Rooms	12
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1905
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	895.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

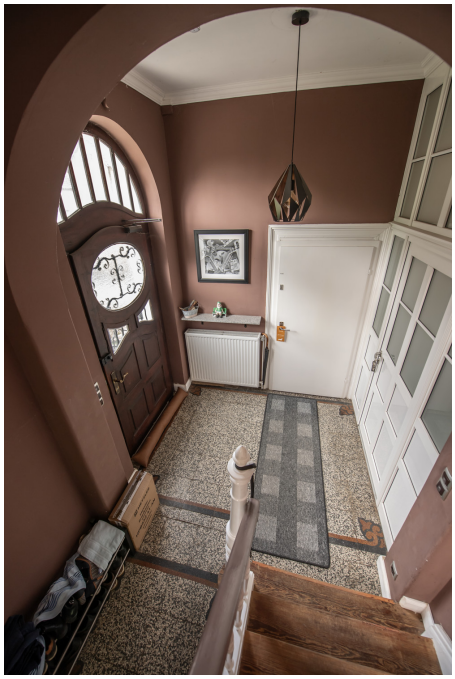
Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

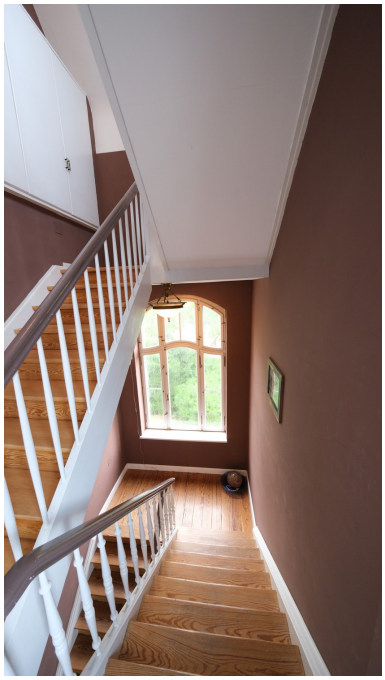
Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property



Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property



Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

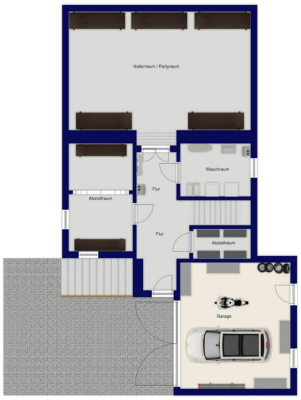
The property

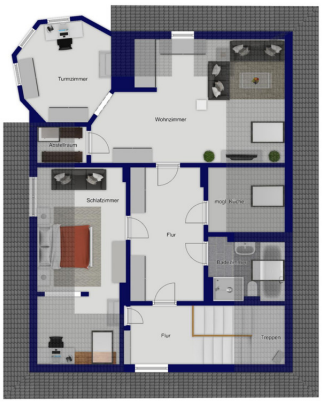
Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

The property

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

A first impression

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Bad Kreuznach erhebt sich diese außergewöhnliche Jugendstilvilla als architektonisches Juwel mit Geschichte, Charakter und Zukunftspotenzial. Errichtet im Jahr 1905 nach den Plänen des renommierten Architekten Jakob Karst für die Weinhändlerin Philippina Wohlleben, verkörpert das Anwesen bis heute den unverwechselbaren Charme der Gründerzeit.
Die repräsentative Villa vereint eindrucksvoll historische Bausubstanz mit modernem Wohnkomfort. Über die Jahre hinweg wurde das Anwesen kontinuierlich gepflegt und umfassend modernisiert – stets mit dem Anspruch, den besonderen Charakter des Hauses zu bewahren. So präsentieren sich heute großzügige Räume mit eindrucksvollen Deckenhöhen von bis zu 3,30 m, restaurierte Originalholzböden, ein stilvoller Wintergarten sowie geschmackvoll modernisierte Bäder und Küchen.
Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal sind die drei eigenständigen Wohneinheiten, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen: Ob als großzügiges Familiendomizil mit Einliegerbereichen, als repräsentativer Wohnsitz mit Büro oder Praxisflächen oder als renditestarke Kapitalanlage – die Villa bietet flexible Optionen für verschiedenste Lebens- und Investmentkonzepte.
Die Kombination aus Jugendstilarchitektur, moderner Ausstattung und der privilegierten Lage macht diese Immobilie zu einer der seltenen Gelegenheiten am Immobilienmarkt von Bad Kreuznach.

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Details of amenities

Die Villa überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die den Wohnwert nachhaltig unterstreichen:
Denkmalgeschützte Jugendstilvilla in ruhiger und attraktiver Wohnlage
Drei abgeschlossene Wohneinheiten mit flexibler Nutzung
Gas-Zentralheizung (45 kW), erneuert 2009; jährlicher Verbrauch ca. 45.000 kWh
Fachgerechte Erneuerung der Elektrik im Jahr 2010
Dacharbeiten inkl. Dämmung, fortlaufend instand gehalten
Restaurierte Originalböden, Echtholzparkett und Dielen von zeitloser Eleganz
Großzügige Raumhöhen zwischen 2,50 m und 3,30 m
Beheizbarer Wintergarten, ganzjährig nutzbar
Stilvolle Bädersanierungen im Zeitraum 2015–2022
Exklusive Einbauküche (2008) mit Granit-Arbeitsplatte (Investitionsvolumen ca. 26.000 €)
Fenster mit zweifacher Verglasung (erneuert in den 1980er Jahren)
Garage sowie zusätzlicher Stellplatz im Hof
Großer Gewölbekeller, 2025 mit neuem Sanierputz und Dichtschlämme
Neu angelegter Garten mit Bambus und Rhizomsperre
Dank der Kombination aus laufender Instandhaltung und sensibler Modernisierung ist die Immobilie in einem außergewöhnlich guten Zustand und stellt zugleich eine wertstabile Kapitalanlage dar.

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

All about the location

Die Reitschule zählt zu den renommiertesten Adressen von Bad Kreuznach. Die Nachbarschaft ist geprägt von historischen Villen, gepflegten Stadthäusern und einem gewachsenen, hochwertigen Wohnumfeld. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen: Direkt gegenüber liegen Unterrichtsräume der Hofgartenschule; das traditionsreiche Gymnasium an der Stadtmauer sowie das Lina-Hilger-Gymnasium sind fußläufig erreichbar. Damit bietet die Lage kurze Wege für Familien und ein lebendiges, urbanes Umfeld.
Die Innenstadt von Bad Kreuznach mit Fußgängerzone, charmanten Boutiquen, vielfältiger Gastronomie und kulturellen Angeboten ist bequem zu Fuß zu erreichen. Das Stadtbild wird durch die weithin bekannten Brückenhäuser über der Nahe geprägt – ein Wahrzeichen, das die besondere historische Identität der Kurstadt unterstreicht. Ergänzt wird dies durch eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: der Kurpark, das Salinental mit seinen Gradierwerken, Thermen, Rehazentren und Sporteinrichtungen schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert.
Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: Zwei moderne Krankenhäuser, mehrere Rehakliniken sowie eine große Zahl an Fachärzten sichern eine ausgezeichnete Infrastruktur im Gesundheitsbereich.
Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Die Bundesstraße B41 durchquert die Stadt, die Autobahn A61 ist in nur etwa sieben Kilometern erreichbar. Mainz und Wiesbaden liegen rund 25 bis 30 Minuten entfernt, der internationale Flughafen Frankfurt ist in ca. 45 Minuten zu erreichen. Der Bahnhof Bad Kreuznach bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Mainz, Bingen und Kaiserslautern.
Bad Kreuznach vereint damit urbanen Komfort, naturnahe Lebensqualität und eine hervorragende Infrastruktur. Die Kombination aus gewachsenem Villenviertel, hervorragender Anbindung und einer lebendigen Innenstadt macht die Reitschule zu einem der begehrtesten Standorte der Region – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25416007 - 55545 Bad Kreuznach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nina Seichter

Kreuzstraße 39, 55543 Bad Kreuznach
Tel.: +49 671 - 92 89 80 0
E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com