

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bad Kreuznach

### Luxuriöse Wohnung mit traumhafter naturnaher Lage



Objekt-Nr. **OM-201449**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.280 € + NK**

55543 Bad Kreuznach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.11.2024
Wohnfläche	126,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	240 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	2.500 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Einliegerwohnung überzeugt durch ihren guten Schnitt, in der Sie im Wohnzimmer das Leben und im Schlafzimmern absolute Privatsphäre genießen können. Zudem verfügt Sie über einen separaten Eingang, der die Wohnung zu Ihrem Zuhause macht.

Aufgrund der Bodentiefen Fenster, die man in fast jedem Raum vorfindet und die sich zudem komplett öffnen lassen mit zum Teil mit Aluminium- Faltschiebetürelementen, ist die Wohnung sehr hell und freundlich.

Auf der gesamten Wohnfläche wurde hochwertiger Marmor verlegt und die Wände in aufwendiger venezianischer Spachteltechnik veredelt.

Die Wohnung verfügt über eine hochklassige Einbauküche mit Backofen, Herdplatte und Spülmaschine der Firma Bosch. Über die Küche gelangen Sie zu der 18 m<sup>2</sup> großen Süd- und Südwest- Terrasse -----Sonne von morgens bis Abend ----- mit einem eigenen angelegten Garten und Teich. Hier können Sie die wunderschöne Aussicht ins Grüne genießen und bei den Klängen der Natur den Alltag hinter sich lassen.

Über das Schlafzimmer, welches sich auf einer Zwischenebene befindet und somit allein räumlich eine Privatsphäre garantiert, gelangen Sie auf eigene private Terrasse mit Anschluss an den Wintergarten.

Das Bad überzeugt durch seine ebenerdige und große Dusche. Weiter verfügt das Objekt über ein Gäste- WC, ElBuss Technik und elektronischen Rollläden.

Die Wohnung wird komplett über eine Fußbodenheizung beheizt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

wegen Räumlichkeiten Für Familien mit eine Kind oder Pärchen evtl. auch Eine Person Haushalt Objekt befindet leichte Hang nicht geeignet für Senioren

## Lage

Das Objekt befindet sich in einem ruhigen, einliegerfreien Wohngebiet am Stadtrand von Bad Kreuznach- Süd mit unmittelbarer Anbindung an die Natur. Haus ist Süden ausgerichtet

Einkaufsmöglichkeiten, sowie-----Rewe Aldi ---- und Grundschule Kleistschule die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sind unter 10 Minuten Fußweg zu erreichen. Aber auch die Anbindung an die Bundesstraßen und Autobahnen sind bei der besonders günstigen Lage schnell zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Panorama Blick

# Exposé - Galerie



Eingang



Wohnzimmer mit Panoramablick

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küchen Terrasse Süd Osten



Barriere frei Dusche

# Exposé - Galerie



Terrasse Süd-West



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Eingang Bereich



Garten Terrasse Süd Westen

# Exposé - Galerie



Terrasse Süden