

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Bad Kreuznach

**Luxuriöse Neubau-Immobilie in Naturnähe: Modern,  
lichtdurchflutet und vielseitig**



Objekt-Nr. **OM-320754**

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:  
m-müller

55543 Bad Kreuznach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2022	Mietsicherheit	3.600 €
Grundstücksfläche	604,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.12.2024
Zimmer	7,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	171,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	3
Nebenkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses moderne, lichtdurchflutete Objekt aus dem Baujahr 2022 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung über vier Ebenen und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung. Mit einer gehobenen Ausstattung und einer atemberaubenden Architektur wird dieses Haus höchsten Ansprüchen gerecht.

**Erdgeschoss: Funktionalität trifft Flexibilität**

Das ausgebaute Erdgeschoss begrüßt Sie mit einem einladenden Windfang und zwei separat zugänglichen, abschließbaren Räumen. Diese eignen sich ideal als Hobbyraum oder Büroräumlichkeit. Ein modernes Badezimmer mit Dusche rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

**Obergeschoss: Offenes Wohnkonzept für höchste Wohnqualität**

Das Obergeschoss besticht durch ein großzügiges, offenes Wohnkonzept. Der Küchenbereich geht fließend in den großen Wohn- und Essbereich über, der mit einer gemütlichen Bibliotheksecke zum Verweilen einlädt.

Sechs Meter lange, bodentiefe Panoramafenster ermöglichen einen traumhaften Blick in den eigenen Garten sowie über die Stadt und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre.

**Zweites Obergeschoss: Komfortables Wohnen auf höchstem Niveau**

Hier erwarten Sie zwei Schlafzimmer, beide mit bodentiefen Fenster-Elementen. Eines der Zimmer verfügt zusätzlich über einen großzügigen Südbalkon mit einem herrlichen Gartenblick. Ein separates Ankleidezimmer und ein großes Tageslichtbad mit hochwertiger Ausstattung komplettieren diese Ebene.

Das Bad bietet luxuriöse Details wie ein Doppelwaschbecken von Villeroy & Boch auf einem stilvollen Waschtisch aus echtem Eichenholz, ein WC, ein Bidet sowie eine große Glasdusche.

**Dachstudio: Ein Highlight mit einzigartigem Panorama**

Das Dachstudio ist das Herzstück der Immobilie. Ein gemütlicher Raum mit cleverer Aufteilung und großen Panoramafenstern eröffnet einen unvergleichlichen Blick. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige Dachterrasse. Die eingespannten Glasbrüstungen ermöglichen einen ungestörten Ausblick nach Osten, über die Stadt bis zur Germania in den Rheingau – ein Ort, der Urlaubsgefühle garantiert.

**Zusätzliche Informationen**

Die Immobilie beeindruckt durch ihre exklusive Ausstattung und energieeffiziente Technik:

- Beheizung durch Wärmepumpe
- Direktabrechnung von Heizung, Wasser und Strom mit dem Versorger
- 60m<sup>2</sup> Terrasse aus Holz und großen Feinsteinfliesen

Besichtigungen sind ab sofort möglich.

## Ausstattung

- Bodentiefe Panoramafenster der Firma Schüco, 3-fach verglast
- Luftwärmepumpe
- Dachterrasse
- Balkon
- Feinsteinzeug Keramikfliesen
- Aluminium Sicherheitseingangstür

- Hochwertige Sanitäreinrichtung
- Hochwertige Innentüren
- Fußbodenheizung
- Inverter Klimaanlage in Penthouse und Wohnzimmer
- Badmöbel
- Holzterrasse
- Audio Gegensprechanlage mit Display
- Hochwertiger Bodenbelag

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Angebot richtet sich an Familien und solvente Paare mit einwandfreier Schufa und geregelten Einkünften oder nachweisbarem Vermögen.

Bitte stellen Sie Ihre Anfrage mit allen geforderten Angabe

Die Küche ist nicht Bestandteil des Mietobjekt

PKW- Stellplätze können für je 50,- angemietet werden.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im südlichen Teil von Bad Kreuznach und ist als Wohnort besonders beliebt. Der Wald sowie das Freizeitgelände Kuhberg ist fußläufig erreichbar und bietet eine naturnahe Erholung vom Alltag.

Es besteht eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Die nächste Haltestelle für den Stadtbuss ist nur wenige Schritte entfernt. Innerhalb von 15 Minuten erreicht man den Bahnhof und den Stadtkern von Bad Kreuznach. Die Verkehrsanbindung in das gesamte Rhein-Main-Gebiet ist mit dem Zug der mit dem Auto unter einer Stunde zu erreichen (Mainz- ca.25 Min., Frankfurt Flughafen- ca.45 Min.).

Die Betreuung von Kindern und Jugendlichen ist durch diverse Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen aller Art gegeben.

Die ärztliche Versorgung in Bad Kreuznach geht über das normale Niveau hinaus.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	38,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Garten



EG, Gäste Wc

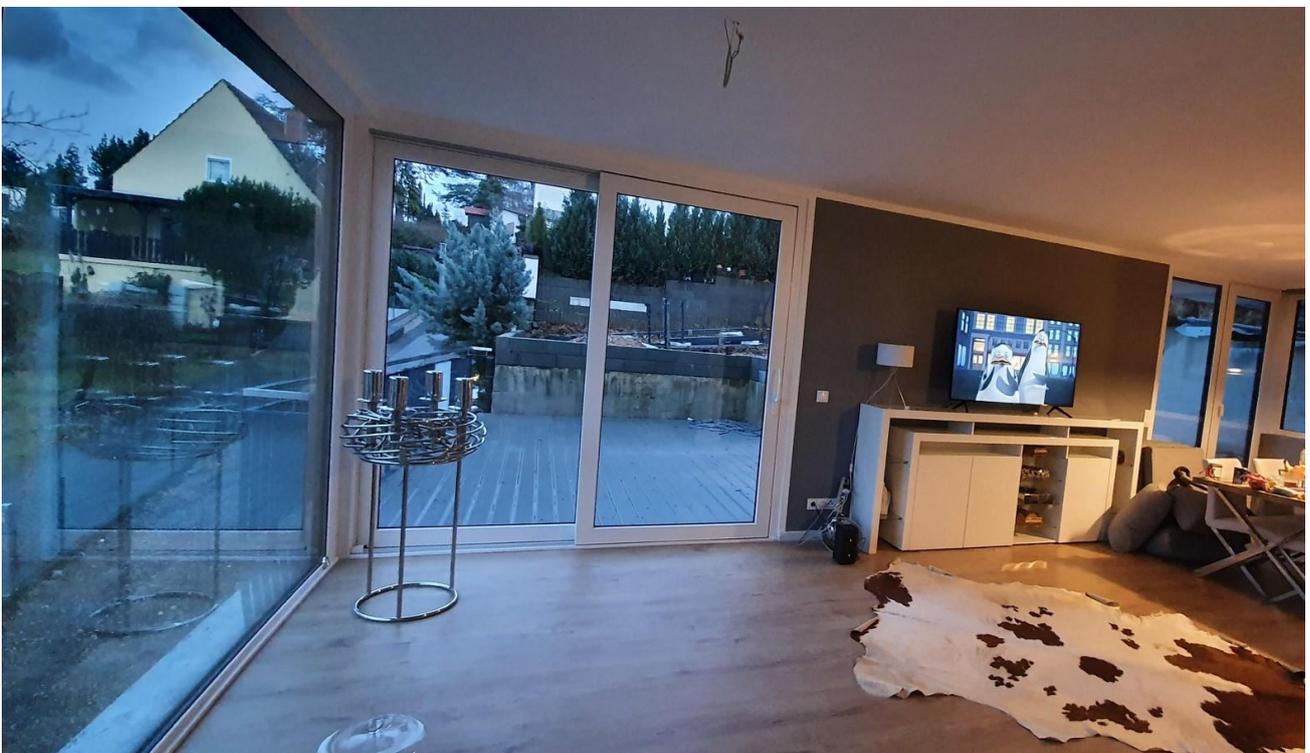


EG Dusche

# Exposé - Galerie



EG Gäste WC



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Essbereich



Terrasse

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



WC - OG



Bad - OG

# Exposé - Galerie

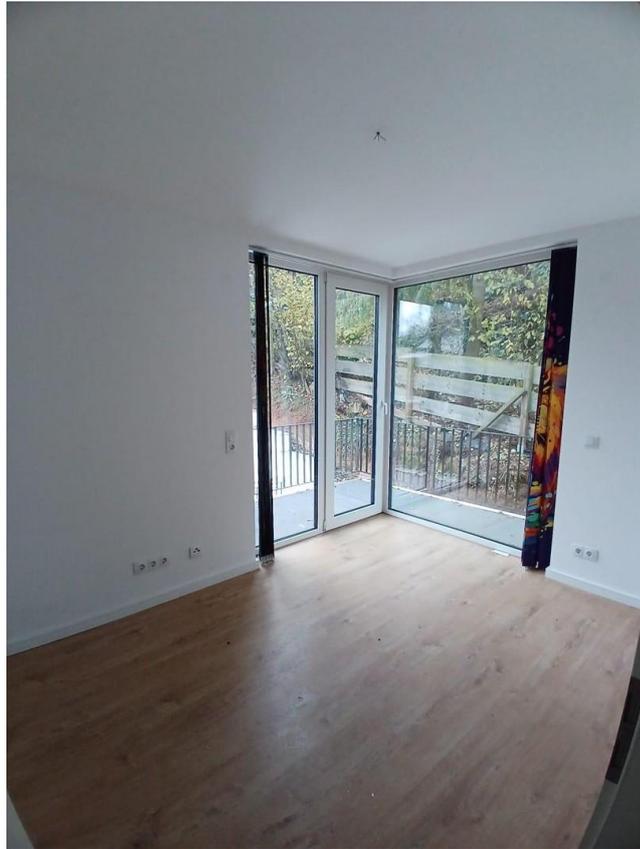


Bad - OG



Schlafzimmer 2- OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1- OG



Garten

# Exposé - Galerie



Blick über die Stadt