

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Kreuznach

**Randlage! Freistehendes Einfamilienhaus 220qm ohne Maklerprovision!**



Objekt-Nr. **OM-325872**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **589.000 €**

55545 Bad Kreuznach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	7
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier finden Sie genug Platz für Hobby und die ganze Familie.

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus mit Feldrandlage und 995qm Grundstücksfläche in Bad Kreuznach – Ippesheim !

Provisionsfrei- ohne Maklergebühren!

Durch die Anbindung an die B41 sind Sie in 5 Minuten auf der A61. Ideal für Pendler.

Glasfaseranschluss liegt vor dem Haus. Aktuell ohne Glasfaser 100Mbit/s.

Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten!

Sie erreichen das Grundstück bequem über eine gemeinschaftliche Straße, die nur den Anwohnern dient.

Das Haus befindet sich am Ende der Straße in einer Sackgasse und ist dadurch sehr wenig befahren.

Ein großer Hof vor dem Haus bietet genug Stellflächen für bis zu 6 PKW's.

Außerdem finden Sie hier 2 große Garagen die entweder als Hobby Werkstatt oder nochmal für 3 PKW-Stellplätze genutzt werden können. Hinter dem Haus befindet sich ein großer Garten mit schöner Terrasse, welche zum Entspannen einlädt. Durch das Gartentor erreichen Sie den direkt dahinterliegenden Spielplatz oder Park.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Eingang, welcher das Esszimmer, Küche und Wohnzimmer vereint.

Das Gäste Bad verfügt über eine Dusche.

Netzwerkdosen sind in jedem Zimmer vorhanden.

Alle Rolläden sind elektrisch steuerbar.

Das gesamte Haus ist unterkellert. Sie erreichen den Keller entweder außerhalb über den Hof oder durch eine Treppe im Eingang des Hauses. Ebenso können Sie durch den Garten in das Kellergeschoss gelangen.

Im Kellergeschoss finden Sie genügend Platz für einen Party-, Hobby- oder Stauraum.

Das Haus wurde 2019 renoviert.

Zu den Renovierungsarbeiten gehörten:

- Fenster 3-Fach verglast sowie elektrisch steuerbare Rolläden.
- Hauseingangstür
- Trinkwasser & Abflussleitung.
- Beide Badezimmer
- Heizungsanlage in Form von Gas Brennewerkessel und Brauchwasserwärmepumpe.
- Heizkörper
- Elektroinstallation inkl. Hauszählerkasten und Unterverteilung
- Dachrinnen
- Dachdämmung
- Außenfassade des Gebäudes

## **Ausstattung**

- Ruhige Wohngegend
- Feldrandlage
- Schnelle Anbindung an Autobahn
- Großer Garten inkl. Terrasse
- Großer Hof
- 2 Garagen
- 2019 renoviert
- Sauna im Preis inbegriffen
- Küche im Preis inbegriffen
- Erd-, Ober-, Kellergeschoss

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Bad Kreuznach Stadtteil Ippesheim

Kleiner Ort mit Spielplatz und wenig Einwohnern

Schnell auf der B41 richtung A61

Schnell in der Stadt Bad Kreuznach

Öffentliche Verkehrsmittel im Ort vorhanden

Bäcker, Grundschule, Kindergarten, Apotheke und Arzt im Nachbarort vorhanden

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Gartenansicht 1



Gartenansicht 2

# Exposé - Galerie



Vogelperspektive