STEFAN ALEX STEIN
IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 2606

55545 BAD KREUZNACH-WINZENHEIM

Jahresendspurtangebot! Nur 518.000,-- Freistehendes EFH mit ELW und Doppelgarage in bevorzugter Lage

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 180,5 m²	ca. 686 m²	5	518.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**518.000 €**
Wohnfläche	**ca. 180,5 m²**
Zimmer	**5**
Grundstücksfläche	**ca. 686 m²**
Verfügbar ab	**01.10.2026**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1990**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**2**
Balkone	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**
Küche	**Einbauküche**

Kamin	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 % vom Kaufpreis**
Außenstellplatz · Anzahl	**5**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**22.07.2036**
Ausstellungsdatum	**23.07.2026**
Endenergieverbrauch	**136,6 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Stein Immo

Tel. 0671 / 840 850

info@stein-immo.de



.

Objektbeschreibung

Willkommen in diesem herrlichen Einfamilienhaus im idyllischen Bereich des begehrten Stadtteils Winzenheim.

Auf einer Wohnfläche von 180,5 m² bietet dieses charmante Haus mit fünf Zimmern, darunter drei Schlafzimmern und zwei Bädern, ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem einladenden, großzügigen Wohn-/Essbereich mit Marmorböden in dem ein gemütlicher Kamin für behagliches Ambiente sorgt. Der gesamte Wohnraum ist lichtdurchflutet und der Blick auf den eigenen Garten ist durch große, teils bodentiefe Fenster hervorragend. Die praktische Einbauküche mit Granitarbeitsfläche hat Stil. Auf dieser Ebene befinden sich noch 2 Terrassen mit Gartenzugang und ein zusätzliches Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss stehen ein großes Marmorbad mit Wanne und Duschbereich, Bidet und WC zur Verfügung.
Das größere der beiden Schlafzimmern wird aktuell durch einen voluminösen, verspiegelten Kleiderschrank in einen Schlafbereich und einen Ankleidebereich geteilt. Zusätzlich gibt es unmittelbar angrenzend noch einen weiteres, abschließbares Ankleidezimmer. Das kleinere Schlafzimmer ist auch ideal als Büro nutzbar.

Über das Treppenhaus gelangt man in das Untergeschoss mit Abstellräumen und die Einliegerwohnung. Die ELW ist auch separat von außen erreichbar, besteht aus einem Schlafraum, Wohnzimmer, Küche und einem Tageslichtbad.

Im Außenbereich erwartet Sie ein gepflegter Garten auf einem 686 m² großen Grundstück, der zum Entspannen und Erholen einlädt.

Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie drei zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung.

FAZIT: Charmantes Haus in einem sehr einladenden, ruhigen Wohngebiet. Eine seltene Chance. Nicht verpassen!

Stein Immo
Tel. 0671 / 840 850
info@stein-immo.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Winzenheim überzeugt als ruhiger und familienfreundlicher Stadtteil von Bad Kreuznach mit einer Wohnqualität, die städtisches Leben und ländliche Idylle harmonisch miteinander verbindet. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Nahetals bietet der Ortsteil eine malerische Kulisse mit Weinbergen, Obstwiesen und gepflegten Wohnstraßen.

Die Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist bestens gesichert. Supermärkte, Bäckereien sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Für Familien mit Kindern sind Kindertagesstätten und Grundschulen in unmittelbarer Nähe vorhanden, weiterführende Schulen sind über die gute Verkehrsanbindung bequem zu erreichen.

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist hervorragend. Die Bundesstraße B48 sowie die nahegelegene Autobahn A61 ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Mainz, Koblenz und dem Rhein-Main-Gebiet. Auch der Bahnhof Bad Kreuznach ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in die Region.

Wer Natur und Erholung schätzt, kommt in Winzenheim voll auf seine Kosten. Ausgedehnte Spazierwege entlang der Nahe, Rad- und Wanderrouten durch die Weinberge sowie die Nähe zum Kurpark Bad Kreuznach laden zum Entspannen und Aktivsein ein. Die berühmte Nahe-Wein-Straße liegt quasi vor der Haustür und lädt zu genussvollen Entdeckungstouren durch eine der schönsten Weinregionen Deutschlands ein.

Stein Immo
Tel. 0671 / 840 850
info@stein-immo.de



.

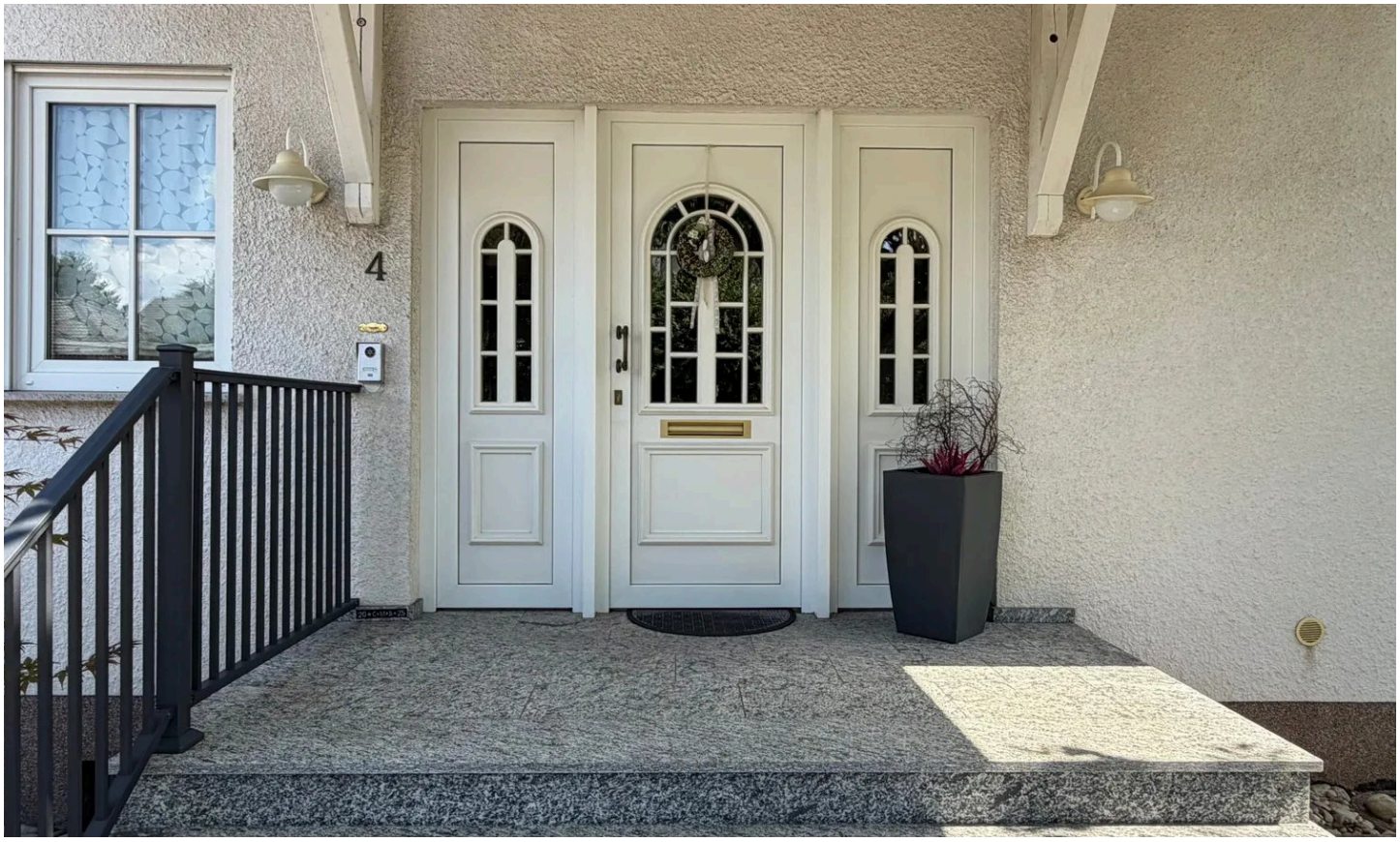


.

Stein Immo

Tel. 0671 / 840 850

info@stein-immo.de



.



.

Stein Immo

Tel. 0671 / 840 850

info@stein-immo.de



.



.

Stein Immo

Tel. 0671 / 840 850

info@stein-immo.de



.



.

Stein Immo

Tel. 0671 / 840 850

info@stein-immo.de



.



.

Stein Immo

Tel. 0671 / 840 850

info@stein-immo.de



.



.

Stein Immo

Tel. 0671 / 840 850

info@stein-immo.de



.



.

Stein Immo

Tel. 0671 / 840 850

info@stein-immo.de



.



.

Stein Immo

Tel. 0671 / 840 850

info@stein-immo.de



.



.

Stein Immo

Tel. 0671 / 840 850

info@stein-immo.de



.



.

Stein Immo

Tel. 0671 / 840 850

info@stein-immo.de



Hochwertige Einbauküche

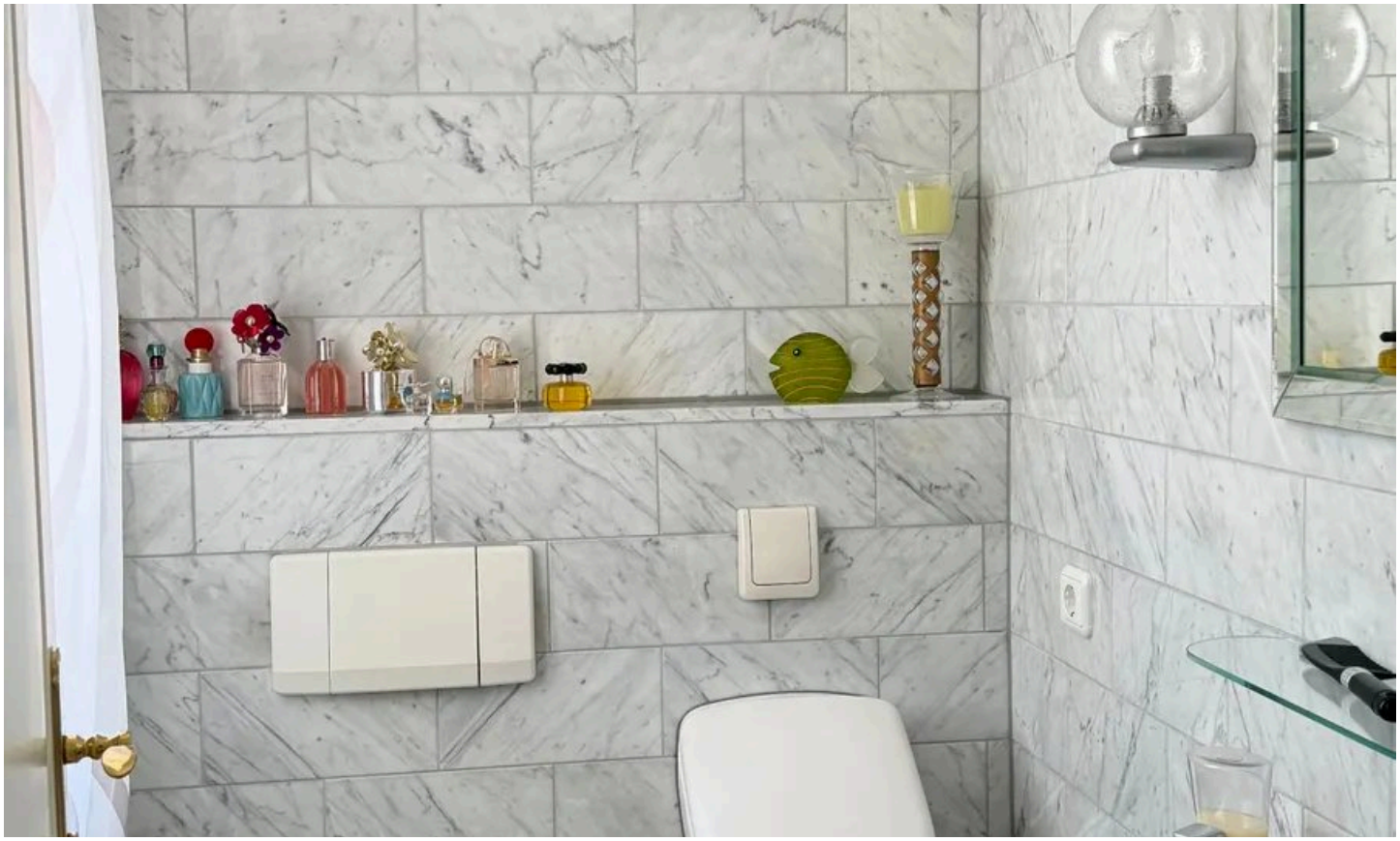


.

Stein Immo

Tel. 0671 / 840 850

info@stein-immo.de



Gäste-WC



.

Stein Immo

Tel. 0671 / 840 850

info@stein-immo.de



.



Spiegelschrank ist Raumteiler

Stein Immo

Tel. 0671 / 840 850

info@stein-immo.de



.



Ankleide hinter Spiegelschrank

Stein Immo

Tel. 0671 / 840 850

info@stein-immo.de



.



.

Stein Immo

Tel. 0671 / 840 850

info@stein-immo.de



.



.

Stein Immo

Tel. 0671 / 840 850

info@stein-immo.de



.



.

Stein Immo

Tel. 0671 / 840 850

info@stein-immo.de



Zugang zur Einliegerwohnung



Schlafzimmer ELW

Stein Immo

Tel. 0671 / 840 850

info@stein-immo.de



Wohnzimmer ELW



Küche ELW

Stein Immo

Tel. 0671 / 840 850

info@stein-immo.de



Bad ELW



Doppelgarage

Stein Immo

Tel. 0671 / 840 850

info@stein-immo.de



.



.

Stein Immo

Tel. 0671 / 840 850

info@stein-immo.de



.

Stein Immo

Tel. 0671 / 840 850

info@stein-immo.de

Sonstiges

IMMOBILIEN SIND UNSERE LEIDENSCHAFT

WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME.

Gerne auch telefonisch von Mo. - Fr. 8:00 bis 17:00 Uhr. Termine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer üblichen Geschäftsöffnungszeiten möglich.

HINWEIS: Die von uns weitergegebenen Objektinformationen stammen vom jeweiligen Verkäufer. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Es obliegt daher unseren Kunden alle Angaben und Objektinformationen auf Ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Zwischenverkauf und Irrtum vorbehalten.

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE SCHNELL UND SICHER VERKAUFEN?

Gerne errechnen wir Ihnen kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Verkaufswert.

NUTZEN SIE UNSERE ERFAHRUNG ZU IHREM VORTEIL.

Bis bald!

IHR STEFAN ALEX STEIN

Stein Immo
Tel. 0671 / 840 850
info@stein-immo.de



Ihr Ansprechpartner

Stein Immo

Stefan Alex Stein Immobilien

Telefon: 0671 / 840 850

E-Mail: info@stein-immo.de

Diese Immobilie online

Hinweise

Die Provision ist fällig und zahlbar mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags.