

Wenn's um Ihr Zuhause geht ...

 Immobilien-Center



## Stadtvillen am Schlosspark

in 55545 Bad Kreuznach, Hüffelsheimer Straße 2

Objekt-Nr.: 10279

im Auftrag der LBS Immobilien GmbH Südwest

weitere Immobilien unter [www.sparkasse.net](http://www.sparkasse.net)

# Auf einen Blick



## Eigentumswohnungen

|                 |   |
|-----------------|---|
| Lage:           | exklusiv  |
| Fertigstellung: | Dezember 2021   |
| Zimmer:         | 3 - 4 Zimmer  |
| Wohnfläche:     | 128,90 m <sup>2</sup> - 135,40 m <sup>2</sup> Wfl.  |
| Kaufpreis:      | 599.000 € - 639.000 €   |
| Käufercourtage: | zzgl. 2,38 % Käuferprovision<br>(inkl. MwSt.)   |
| Extras          | <ul style="list-style-type: none"><li>- Erdgeschosswohnungen mit Terrasse/eigenem Gartenanteil</li><li>- Balkone</li><li>- Kunststoff-Isolierglas-Fenster (3fach-verglast)</li><li>- Elektrische Rollläden</li><li>- Fußbodenheizung</li><li>- Feinsteinzeug-Fliesen</li><li>- KfW-55 Standard</li><li>- Hochwertige Einbauküche inklusive</li><li>- Tiefgaragen- und Garagenstellplätze</li><li>- Bodenbelags- und Tapezierarbeiten inklusive</li><li>- <b>Smarthome – optional möglich!</b></li></ul> |

# Wohnen und Mehr

Die letzten 3 Wohnungen des Wohnensembles am Schlosspark befinden sich im Haus A, das diese außergewöhnlichen Eigentumswohnungen mit Größen zwischen 129 und 135 m<sup>2</sup>, praktischem Aufzug sowie ausreichend Tiefgaragenstellplätze beheimatet.

Bei der Konzeption der Wohnflächen wurde besonderer Wert auf viel Privatsphäre, ungewöhnliche Raumschnitte und ein großzügiges helles Wohngefühl gelegt. So wurden die Terrassen und Balkone versetzt angeordnet, damit sie möglichst nicht einsehbar sind.

Zudem ist die komplette Anlage in sich geschlossen und kann nur durch das Tor oder den PKW-Aufzug betreten werden. Weiterhin ist eine Videosprechanlage am Tor sowie an jedem Haus angebracht. Damit können Sie sich absolut sicher und vor neugierigen Blicken geschützt fühlen.

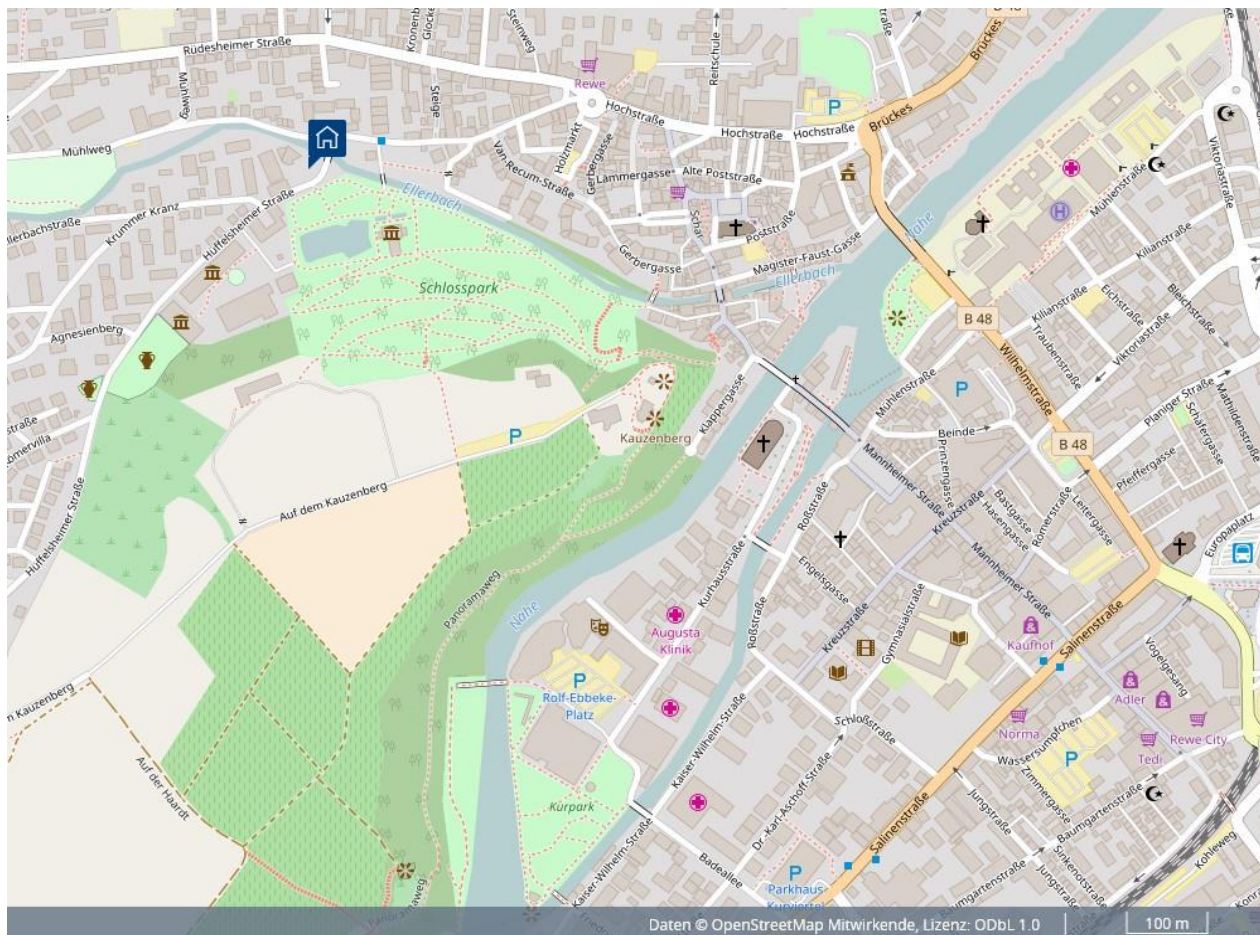
In Ihrem schlüsselfertigen und bis ins Detail durchdachten Zuhause werden Sie sich vom ersten Tag an wohlfühlen. Große Fensterflächen, offene Räume, ungewöhnliche Schnittführungen, elegante Bäder und stylische Küchen vermitteln ein modernes und zukunftsorientiertes Lebensgefühl.

Selbstverständlich können Sie bei der Auswahl der Bodenbeläge, der Küchen und der Badausstattung Ihre individuellen Vorstellungen -wenn es der Baufortschritt zulässt- verwirklichen.

Zu jeder Wohneinheit gehört im Erdgeschoss eine luftige Terrasse mit Übergang zu einem eigenen Gartenbereich. In den oberen Stockwerken wartet für das Frühstück im Freien oder das Nachmittagsschläfchen unter dem Sonnenschirm ein großzügiger Balkon auf Sie.

Die komfortable Ausstattung mit Fußbodenheizung, dreifach verglasten Fenstern, hochwertigen Türen und elektrischen Rollläden wird Sie langfristig zufriedenstellen.

# Lage



Dieses Kartenmaterial ist dem OpenStreetMap-Projekt entnommen und steht unter der Lizenz Creative Commons Attribution Share - nicht maßstabsgetreu.

# Lage

## Zentral und vorteilhaft!

In Bad Kreuznach am Schlosspark wohnen Sie in absolut bevorzugter und ruhiger Lage, direkt am Ellerbach, umgeben von Grünflächen.

Zentral und vorteilhaft. Profitieren Sie von einem günstigen Standort.

Trotz der idyllischen Lage im Westen von Bad Kreuznach ist die charmante Altstadt mit ihren historischen Brückenhäusern, den Geschäften, Apotheken, Bäckereien und Restaurants in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Auch das zauberhafte Klein-Venedig und das Kurviertel liegen genau wie der Schlosspark direkt vor Ihrer Haustür. Grundschule und Kindergarten, verschiedene Gymnasien und eine hervorragende ärztliche Versorgung durch zwei Krankenhäuser und zahlreiche weitere Kliniken liegen im nahen Umfeld und garantieren in Verbindung mit der ausgezeichneten Infrastruktur und dem besonderen Flair der Stadt ein überaus hohes Maß an Lebensqualität.

Freuen Sie sich auch über kurze Wege zum Bahnhof (ca. 15 Minuten zu Fuß). Mit dem Auto oder Zug gelangen Sie innerhalb einer halben Stunde nach Mainz und in einer Stunde ins Frankfurter Stadtzentrum.

# Ihr Ansprechpartner



**Immobilienberater:  
André Dannenberg**

Telefon: 0671 94-50922

Mobil: +49 175 8822774

E-Mail: [andre.dannenberg@sk-rhein-nahe.de](mailto:andre.dannenberg@sk-rhein-nahe.de)

Anschrift:  Haus, 55543 Bad Kreuznach, Mannheimerstraße 175

## Was kostet diese Immobilie monatlich...?



Unsere Baufinanzierungsberater/-innen beraten Sie gerne kompetent und professionell, inklusive der Einbeziehung aller öffentlichen Mittel und staatlichen Zuschüsse.

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

Die Angaben zum Projekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen.

# Unser Service für Immobilienkäufer



## 1. Objektbesichtigung

und Aufbereitung der Unterlagen. Sorgfältiges Zusammentragen aller relevanten Objektdaten und Fakten – das schafft Transparenz für alle Beteiligten.

## 2. Preisermittlung

Orientiert an der aktuellen Marktlage ermitteln wir den marktgerechten Verkaufspreis.

## 3. Sachgerechte Objekt-Aufbereitung

Wir erstellen ein aussagefähiges Exposé. Falls nötig, bereiten wir Pläne und Grundrisse auf und besorgen behördliche Unterlagen (z.B. einen Lageplan).

## 4. Aufnahme in unsere Interessentendatei

Alle in unserem Hause registrierten Immobiliensuchenden werden regelmäßig über interessante neue Objekte informiert.

## 5. Terminmanagement

Wir sorgen für effiziente Terminabsprachen bei Besichtigungen.

## 6. Kommunikation

Sie finden unsere Immobilienangebote regelmäßig in regionalen und überregionalen Printmedien sowie auf verschiedenen Internetportalen.

## 7. Finanzierungsmöglichkeiten

Wir bieten Ihnen attraktive und maßgeschneiderte Finanzierungsmöglichkeiten. Gerne informieren wir Sie auch über die Wohnungsbauförderung des Landes Rheinland-Pfalz sowie des Bundes (KfW-Förderbank) und zum Thema Wohn-Riester.

## 8. Notartermin

Entwurf und komplette Vorbereitung des notariellen Kaufvertrags sowie gemeinsame Wahrnehmung des Notartermins.

## 9. Rundumberatung

In allen immobilientechnischen Angelegenheiten gilt: Wir sind für Sie da – auch nach dem Kauf.



**Jetzt den Marktführer testen!**

**Deutschlands größter Makler für Wohnimmobilien\* - Die Sparkassen-Finanzgruppe.**

Nutzen Sie die ausgezeichnete Marktübersicht, die wir vor Ort haben. Gemeinsam mit unseren Partnern in der Sparkassen-Finanzgruppe sind wir die Nr. 1 auf dem Gebiet der Wohnimmobilien-Vermittlungen in Deutschland.

\* Immobilienmanager, Ausgabe 09/2020

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

## 1. Angebote

Der Empfänger ist verpflichtet, alle Angebote, Mitteilungen und Unterlagen vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit Zustimmung der LBS Immobilien GmbH Südwest gestattet. Wenn im Falle unbefugter Weitergabe des Maklerangebotes ein Kauf-/Miet-/Pachtvertrag zwischen dem Dritten und dem nachgewiesenen Verkäufer/ Vermieter/Verpächter zu Stande kommt, hat der Auftraggeber diejenige Provision zu bezahlen, die er im Falle des/der eigenen Erwerbs/Anmietung/Anpachtung hätte bezahlen müssen.

## 2. Vertragsabschluss

Die Angebote der LBS Immobilien GmbH Südwest sind freibleibend und unverbindlich. Ein/e Zwischenverkauf bzw. -vermietung/-verpachtung bleibt vorbehalten. Die LBS Immobilien GmbH Südwest nimmt keine Vermögensgegenstände entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Verkäufer und Käufer / Vermieter und Mieter / Verpächter und Pächter dienen. Mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages/Mietvertrages/Pachtvertrages durch den Nachweis und/oder die Vermittlung der LBS Immobilien GmbH Südwest ist zu deren Gunsten eine Provision verdient und fällig. Die LBS Immobilien GmbH Südwest hat Anspruch auf Anwesenheit beim Vertragsabschluss.

## 3. Provision

Für den Nachweis oder die Vermittlung zahlt der Empfänger des Angebotes unbeschadet einer Maklerprovision der Gegenseite bei Erwerb/Anmietung/Pacht eines Objektes durch ihn, seinen Ehepartner bzw. Lebensgefährten oder einen Verwandten die ausgewiesene Maklerprovision vom Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden an die LBS Immobilien GmbH Südwest. Die Maklerprovision ist bei Abschluss des Vertrages durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung fällig. Die Provision ist auch dann zu bezahlen, wenn ein wirtschaftlich gleichartiges oder gleichwertiges Geschäft zustande kommt. Handelt es sich beim Käufer um einen Verbraucher und beim Maklerobjekt um ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung und ist neben dem Verkäufer auch mit dem Käufer ein Maklervertrag geschlossen worden, so zahlen beide Parteien im Erfolgsfall Maklercourtage in derselben Höhe. Nachlässe wirken auch zugunsten der jeweils anderen Partei.

## 4. Doppeltätigkeit

Die Gesellschaft ist berechtigt, auch für Interessenten entgeltlich tätig zu werden. Sie kann außerdem den Auftrag in Zusammenarbeit mit Dritten, z. B. Außendienst der LBS Immobilien GmbH Südwest bzw. LBS Landesbausparkasse Südwest, Sparkassen – durchführen.

## 5. Haftung

Hinsichtlich des Objektes ist die LBS Immobilien GmbH Südwest auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Baurträger und Behörden angewiesen. Insoweit beruhen sämtliche Informationen auf den ungeprüften Auskünften von Dritten. Eventuelle Berechnungen verstehen sich als unverbindliche Beispiele. Zu eigenen Nachforschungen ist die LBS Immobilien GmbH Südwest nicht verpflichtet. Die LBS Immobilien GmbH Südwest übernimmt deshalb keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, sofern kein Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt. Die Haftung für einfache Fahrlässigkeit ist bezüglich Sach- und Vermögensschäden ausgeschlossen, nicht jedoch für Schäden aus Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit. Darüber hinaus kann die LBS Immobilien GmbH Südwest für Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.

## 6. Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr).

## 7. Schlichtungsstelle

Die LBS Immobilien GmbH Südwest nimmt **nicht** an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.

Stand: 23.12.2020

**LBS Immobilien GmbH Südwest: Ein Tochterunternehmen der LBS Landesbausparkasse Südwest • [www.LBS-ImmoSW.de](http://www.LBS-ImmoSW.de)**

Sitz der Gesellschaft:  
Vordere Synagogenstraße 2 · 55116 Mainz  
Postfach 29 80 · 55019 Mainz  
Telefon: +49 6131 13-4043  
E-Mail: [info@LBS-ImmoSW.de](mailto:info@LBS-ImmoSW.de)

Geschäftsführer: Norbert Hoffmann  
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Stefan Siebert  
LBBW Landesbank Baden-Württemberg  
IBAN: DE 81 6005 0101 7402 0461 91  
BIC: SOLADEST600

Amtsgericht Mainz HRB 47749  
Aufsichtsbehörde gem. § 34c GewO:  
Stadt Mainz · Standes-, Rechts- und Ordnungsamt  
Postfach 36 20 · 55026 Mainz  
USt-IdNr. DE811332068