



Martinsblick 14 in Bad Kreuznach

**Bauträger:**

G & V Immobilien GmbH  
Hintergasse 3  
65239 Hochheim am Main

Geschäftsführung: Dr. Hans-Joachim Huf  
Sitz der Gesellschaft: 65197 Wiesbaden  
HRB 29513, Amtsgericht Wiesbaden

**Vertrieb exklusiv über:**

Sparkasse Rhein-Nahe  
Kornmarkt 5  
55543 Bad Kreuznach  
Telefon  
0671 94-55555



Im Auftrag der LBS Immobilien GmbH

Immobilienvermittlung in Vertretung der LBS Immobilien GmbH  
Vordere Synagogenstr. 2 · 55116 Mainz



Alle Angaben haben wir vom Auftraggeber erhalten. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen. Einen Zwischenverkauf behält sich der Auftraggeber/Verkäufer ausdrücklich vor.

**In Zusammenarbeit mit:**

axis projektentwicklung gmbh  
PROJEKTENTWICKLUNG · PLANUNG · STEUERUNG

Willy-Brandt-Allee 6 | 65197 Wiesbaden  
info@axis-projektentwicklung.de

Geschäftsführung: Philipp Scherhorn  
Sitz der Gesellschaft: 65197 Wiesbaden  
HRB 29432, Amtsgericht Wiesbaden

**Ihr Ansprechpartner**

André Dannenberg  
Tel. +49 671 94-50922 · andre.dannenberg@sk-rhein-nahe.de



#### In die Ferne:

schnelle Anbindung ans Rhein-Main-Gebiet durch Bahn und Autobahn (B41/A61/A60)

- Mainz ca. 40 km
- Wiesbaden ca. 45 km
- Koblenz ca. 85 km
- Ludwigshafen / Mannheim ca. 80 km
- Frankfurt/Main ca. 80 km
- Flughafen Frankfurt/Main ca. 75 km
- Nächste ICE-Anschlüsse in Mainz, Wiesbaden und Frankfurt/Main

#### In der Nähe:

Infrastruktur ca. 15 Minuten fußläufig zu erreichen

- zahlreiche Schulen, Kindergärten und soziale Einrichtungen
- umfassende medizinische Versorgung (zahlreiche Arztpraxen und zwei Krankenhäuser)
- viele Fachgeschäfte, Kaufhäuser und Märkte
- eine belebte Fußgängerzone mit zahlreichen Plätzen zum Verweilen
- regelmäßiger Wochenmarkt, vornehmlich mit frischen Produkten aus der Region
- Sportanlagen und ein großes Freibad in wunderschöner Lage
- Museen und Bibliotheken
- täglich zahlreiche Kurgäste und Besucher
- Einwohner Bad Kreuznach: rund 50.000

## Lage

### Bad Kreuznach: Kurstadt mit Herz

In Bad Kreuznach findet man kaum ein Grundstück, welches so viel Wohnqualität und Lebensfreude besitzt wie der einstige Weinberg am Martinsblick.

Diese privilegierte Lage wird unterstrichen durch die südwestliche Ausrichtung, die Nähe zur Innenstadt sowie der sehr guten Anbindung an das Fernstraßennetz. Auf der vierspurig ausgebauten Bundesstraße B41 kommen Sie in nur wenigen Minuten auf die Bundesautobahn A61 und A60, über welche Sie die umliegenden Städte wie Mainz, Wiesbaden, Koblenz, Mannheim und Frankfurt bequem und schnell erreichen können.

Neben dieser Anbindung in die Ferne sind Sie aber auch hervorragend an die Innenstadt angebunden: so sind Kindergärten, Schulen, Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten in weniger als 15 Minuten leicht zu Fuß oder mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar. Das Stadtzentrum mit dem regen Leben und der Attraktivität einer Kleinmetropole, seinen beschaulichen Plätzen und verwinkelten Gassen, Bistros und Straßencafés, liegt Ihnen ebenfalls sprichwörtlich zu Füßen und wird Sie gewiss mehr als einmal zum genussvollen Bummeln einladen.





**8 Wohneinheiten – Wohnungsgrößen  
von 104 m<sup>2</sup> bis 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

- 2 x 2-Zimmerwohnung
- 2 x 3-Zimmerwohnung
- 2 x 4-Zimmerwohnung
- 2 x Penthousewohnung

- 8 Tiefgaragenplätze
- 7 PKW-Stellplätze
- je Wohnung einen Kellerraum

Die Erdgeschosswohnungen erhalten einen Gartenanteil zur ausschließlichen Nutzung.

**Energiestandard:** KfW 55, EnEV 2016

**Heizung:** Fußbodenheizung mit Holzpelletheizung



**3D-Rundgang – noch nicht gebaut und schon besichtigt!**

Bitte klicken sie [hier](#) oder nutzen sie einen QR-Code Scanner:



**Auszug Sanitärausstattung**

**Armatur für Waschbecken:**



Talis S, Regelgeschoss



Dornbracht Meta. 02, Penthouse

**Handwaschbecken:**



Keramag Renova 1 Plan, Regelgeschoss



Duravit Vero, Penthouse

**Barrierearme Ausführung**

Die Wohnungen werden barrierearm konzipiert, d.h. die Zugänge zu den Räumen und den Balkonen werden schwellenarm ausgeführt und die Türen, Flure und Bäder (soweit es möglich ist) entsprechend breit hergestellt, sodass das Gebäude und die Wohnungen durch Rollstuhlfahrer genutzt werden können. Es werden jedoch explizit nicht die Vorgaben der DIN 18040 für eine barrierefreie Ausführung geschuldet.

**Nichttragende Innen- und Zwischenwände**

KS-Mauerwerk, Y-tong, Porotonmauerwerk oder Gipskartonständerwände, nach Erfordernis und Wahl des Architekten. Gipskartonständerwände als Schachtverkleidung, Installationswände, Abkofferungen und Vorsatz in den Bädern. Wandstärken nach Plan.

**Fensterarbeiten – Geschosse**

Ausführung als Kunststofffenster mit 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung/Dreifach-Isolierverglasung, entsprechend den Vorgaben der Wärmeschutzberechnung und Schallschutzanforderungen. Innen weiß, außen anthrazit nach Farbkonzept des Architekten. Einbruchschutz RC2N durch Pilzkopfverriegelung.

**Rollläden**

Alle Fenster in den oberirdischen Geschossen erhalten Rollläden mit Elektroantrieb mit Einzelschalter.

**Türen und Tore**

**Wohnungseingangstüren:**

Aushebelgeschützte Bänder, 3-fach Verriegelung, Sicherheitsbeschlag SK 2 mit Aufbohr- und Kernziehschutz, außen Knauf, innen Drücker

**Innentüren:**

Zimmertüren als glatte Röhrenspantüren mit Futter und Bekleidung, Höhe ca. 2,10m, wenn möglich eine lichte Durchgangsbreite von mind. 90 cm Oberfläche Weißlack/CPL-Beschichtung, Drückergarnitur Fabr.: Hoppe, Typ: Amsterdam, Alu. WC und Bäder erhalten eine Badezimmer-Garnitur.

**Auszug aus der Baubeschreibung**

**Tor Tiefgarage**

Die Tiefgarage erhält ein Rolltor. Farbe anthrazit (RAL 7016) und Oberfläche nach Auswahl des Architekten. Oberfläche unter Berücksichtigung des Lüftungsquerschnitts gemäß Brandschutzkonzept. Schlüsselschalter, 2 Stück Handsender je Wohneinheit (zusätzliche Handsender Sonderwunsch)

**Bäder/WC**

Bodenflächen mit Feinsteinzeugfliesen: Fliese bis 60x60 cm, Materialpreis 30 €/m<sup>2</sup> brutto (Regelgeschoss) bzw. 40 €/m<sup>2</sup> brutto (Penthouse). Verfugung grau, mit Sockelfliesen im Bereich ohne Wandfliesen. Verfugung auf Fliesenfarbe abgestimmt.

Wandflächen mit Feinsteinzeugfliesen: Fliese bis 30x60 cm, Materialpreis 30 €/m<sup>2</sup> brutto (Regelgeschoss) bzw. 40 €/m<sup>2</sup> brutto (Penthouse). Verfugung grau; Verfugung auf Fliesenfarbe abgestimmt.

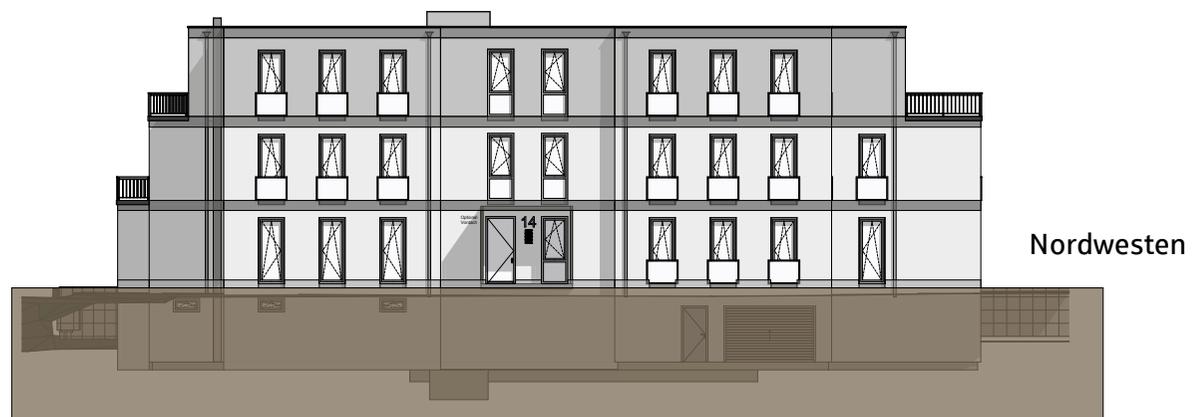
**Lüftung**

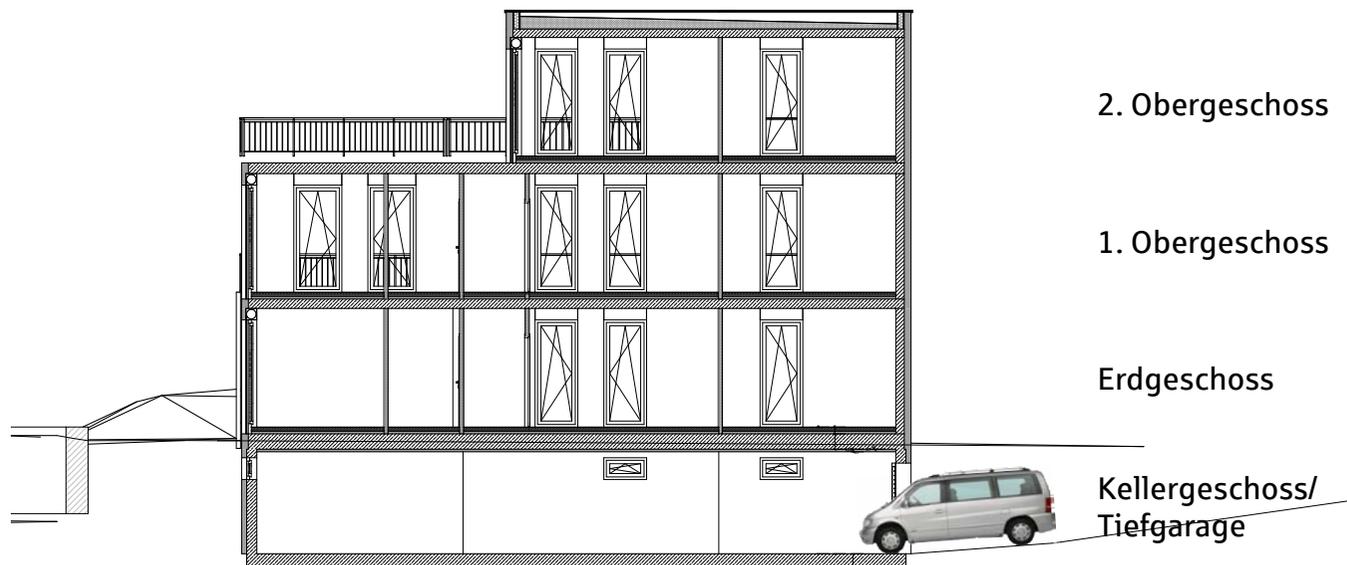
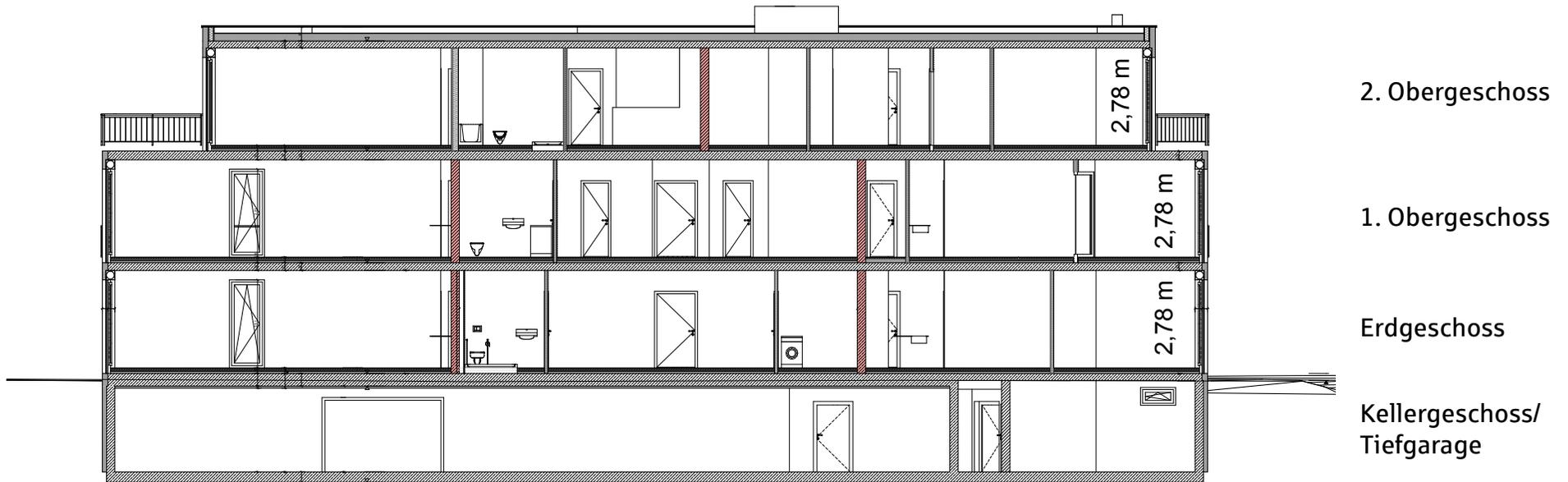
Die Wohn- und Schlafräume sowie Bäder werden gemäß Lüftungs- und Schallschutzkonzept zur Be- und Entlüftung mit einem dezentralen Lüftungssystem ausgestattet. Die Zuluft erfolgt über Lüftungselemente an den Fenstern/Rollläden. Die Abluft erfolgt in den Bädern.

**Außenanlagen**

Die Grünflächen erhalten eine Einsaat, die Einfassung des Rasenbereichs geschieht mit Randsteinen in anthrazit. Das Gelände wird mit einem Maschengitterzaun in anthrazit eingefasst, der Zaun ist zwischen 1 m und 1,8m hoch (je nach Geländeverlauf).

Die vollständige Baubeschreibung senden wir Ihnen auf Anfrage sehr gerne zu.





## Wohnung 1 – Erdgeschoss

### Wohnflächenaufstellung

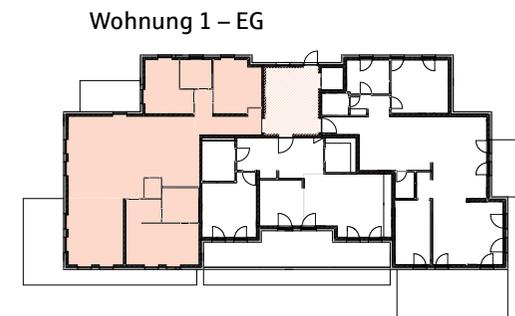
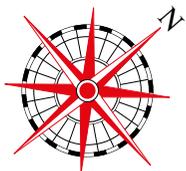
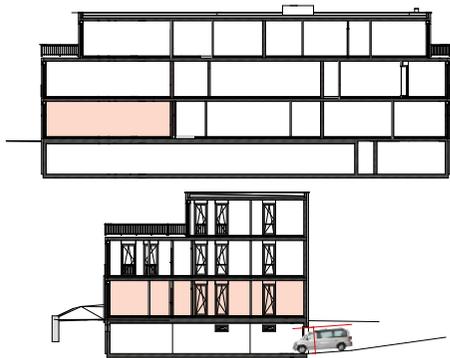
Diele	9,6 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	13,1 m <sup>2</sup>
DU / WC	4,7 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	12,5 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	53,3 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,8 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,4 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer/Ankleide	20,7 m <sup>2</sup>
Bibliothek	20,2 m <sup>2</sup>
Terrassen (Faktor: 0,5)	21,0 m <sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt 163,1 m<sup>2</sup>

Kellerraum WG 1 5,0 m<sup>2</sup>

Alle Quadratmeter-Angaben sind Circa-Maße und haben keinerlei Einfluss auf den Kaufpreis (Festpreis).

Terrassen und Balkone werden mit 50% ihrer Gesamtfläche in die Wohnflächenberechnung einbezogen. Das Mobiliar dient nur zur Illustration.



## Wohnung 3 – Erdgeschoss

### Wohnflächenaufstellung

Diele	11,0 m <sup>2</sup>
WC	3,0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,4 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer/Ankleide	16,9 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	70,7 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,8 m <sup>2</sup>
Gäste-/Arbeitszimmer	12,7 m <sup>2</sup>
Terrassen (Faktor: 0,5)	18,8 m <sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt 143,3 m<sup>2</sup>

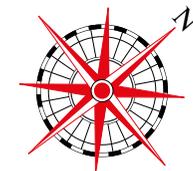
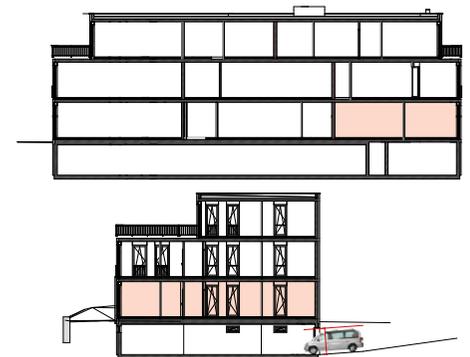
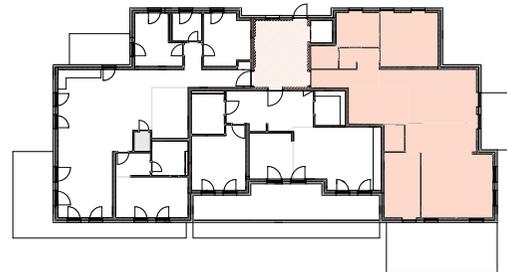
Kellerraum WG 3 5,0 m<sup>2</sup>

Alle Quadratmeter-Angaben sind Circa-Maße und haben keinerlei Einfluss auf den Kaufpreis (Festpreis).

Terrassen und Balkone werden mit 50% ihrer Gesamtfläche in die Wohnflächenberechnung einbezogen. Das Mobiliar dient nur zur Illustration.



Wohnung 3 – EG



## Wohnung 2 – Erdgeschoss

### Wohnflächenaufstellung

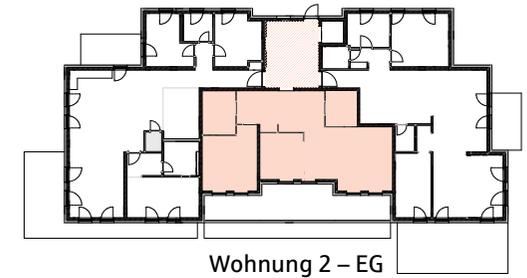
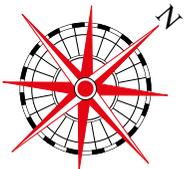
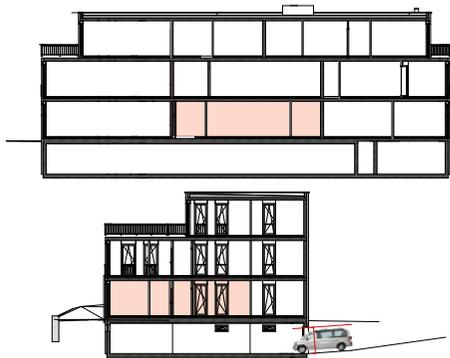
Diele	18,0 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,8 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	39,9 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	17,6 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,1 m <sup>2</sup>
Terrassen (Faktor: 0,5)	24,5 m <sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt 112,9 m<sup>2</sup>

Kellerraum WG 2 6,6 m<sup>2</sup>

Alle Quadratmeter-Angaben sind Circa-Maße und haben keinerlei Einfluss auf den Kaufpreis (Festpreis).

Terrassen und Balkone werden mit 50% ihrer Gesamtfläche in die Wohnflächenberechnung einbezogen. Das Mobiliar dient nur zur Illustration.



## Wohnung 5 – 1. Obergeschoss

### Wohnflächenaufstellung

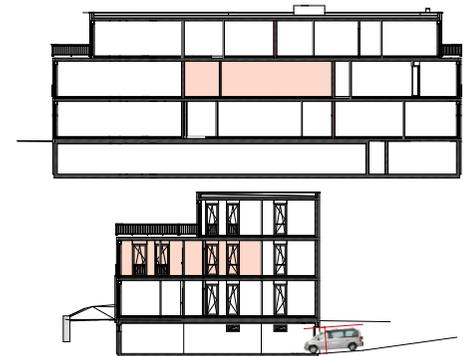
Diele	7,9 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,7 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	8,8 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	41,7 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,9 m <sup>2</sup>
Badezimmer	8,0 m <sup>2</sup>
WC	2,0 m <sup>2</sup>
Terrassen (Faktor: 0,5)	16,2 m <sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt 103,1 m<sup>2</sup>

Kellerraum WG 5 5,8 m<sup>2</sup>

Alle Quadratmeter-Angaben sind Circa-Maße und haben keinerlei Einfluss auf den Kaufpreis (Festpreis).

Terrassen und Balkone werden mit 50% ihrer Gesamtfläche in die Wohnflächenberechnung einbezogen. Das Mobiliar dient nur zur Illustration.



## Wohnung 4 – 1. Obergeschoss

### Wohnflächenaufstellung

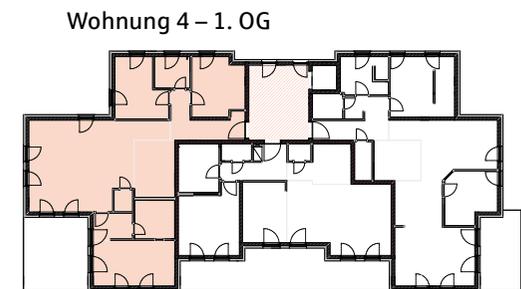
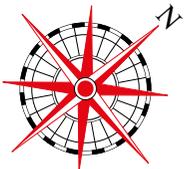
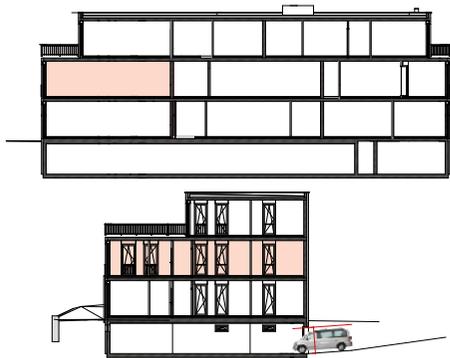
Diele	9,6 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	13,1 m <sup>2</sup>
DU / WC	4,7 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	12,5 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	53,3 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,8 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,4 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer/Ankleide	20,8 m <sup>2</sup>
Terrassen (Faktor: 0,5)	10,4 m <sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt 132,4 m<sup>2</sup>

Kellerraum WG 4 5,0 m<sup>2</sup>

Alle Quadratmeter-Angaben sind Circa-Maße und haben keinerlei Einfluss auf den Kaufpreis (Festpreis).

Terrassen und Balkone werden mit 50 % ihrer Gesamtfläche in die Wohnflächenberechnung einbezogen. Das Mobiliar dient nur zur Illustration.



## Wohnung 6 – 1. Obergeschoss

### Wohnflächenaufstellung

Diele	11,0m <sup>2</sup>
WC	3,0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,4 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer/Ankleide	16,9 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	59,2 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,9 m <sup>2</sup>
Gäste-/Arbeitszimmer	11,3 m <sup>2</sup>
Terrassen (Faktor: 0,5)	6,9 m <sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt 118,5 m<sup>2</sup>

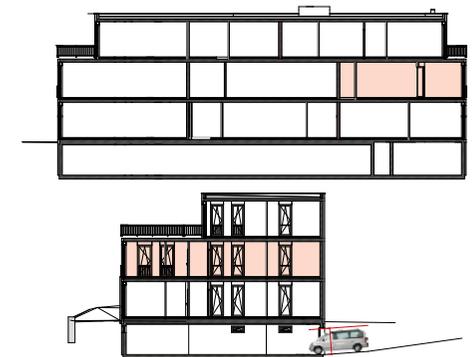
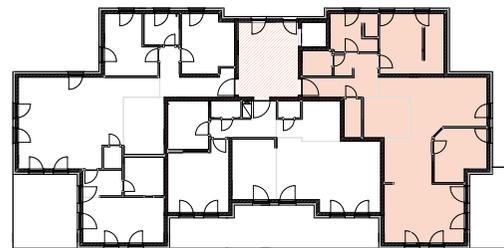
Kellerraum WG 6 5,0 m<sup>2</sup>

Alle Quadratmeter-Angaben sind Circa-Maße und haben keinerlei Einfluss auf den Kaufpreis (Festpreis).

Terrassen und Balkone werden mit 50% ihrer Gesamtfläche in die Wohnflächenberechnung einbezogen. Das Mobiliar dient nur zur Illustration.



Wohnung 6 – 1. OG



## Wohnung 7 – 2. Obergeschoss

### Wohnflächenaufstellung

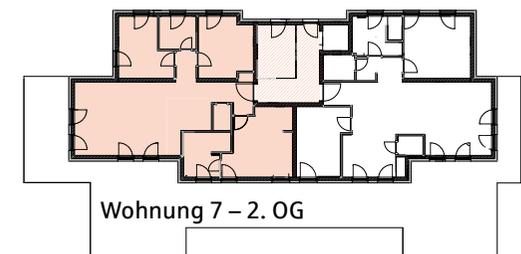
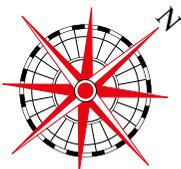
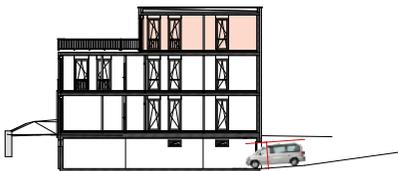
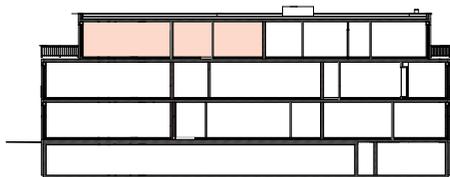
Diele	9,0 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	13,1 m <sup>2</sup>
DU / WC	4,8 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	12,5 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	36,1 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,9 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,9 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer/Ankleide	17,0 m <sup>2</sup>
Terrassen (Faktor: 0,5)	39,4 m <sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt 140,6 m<sup>2</sup>

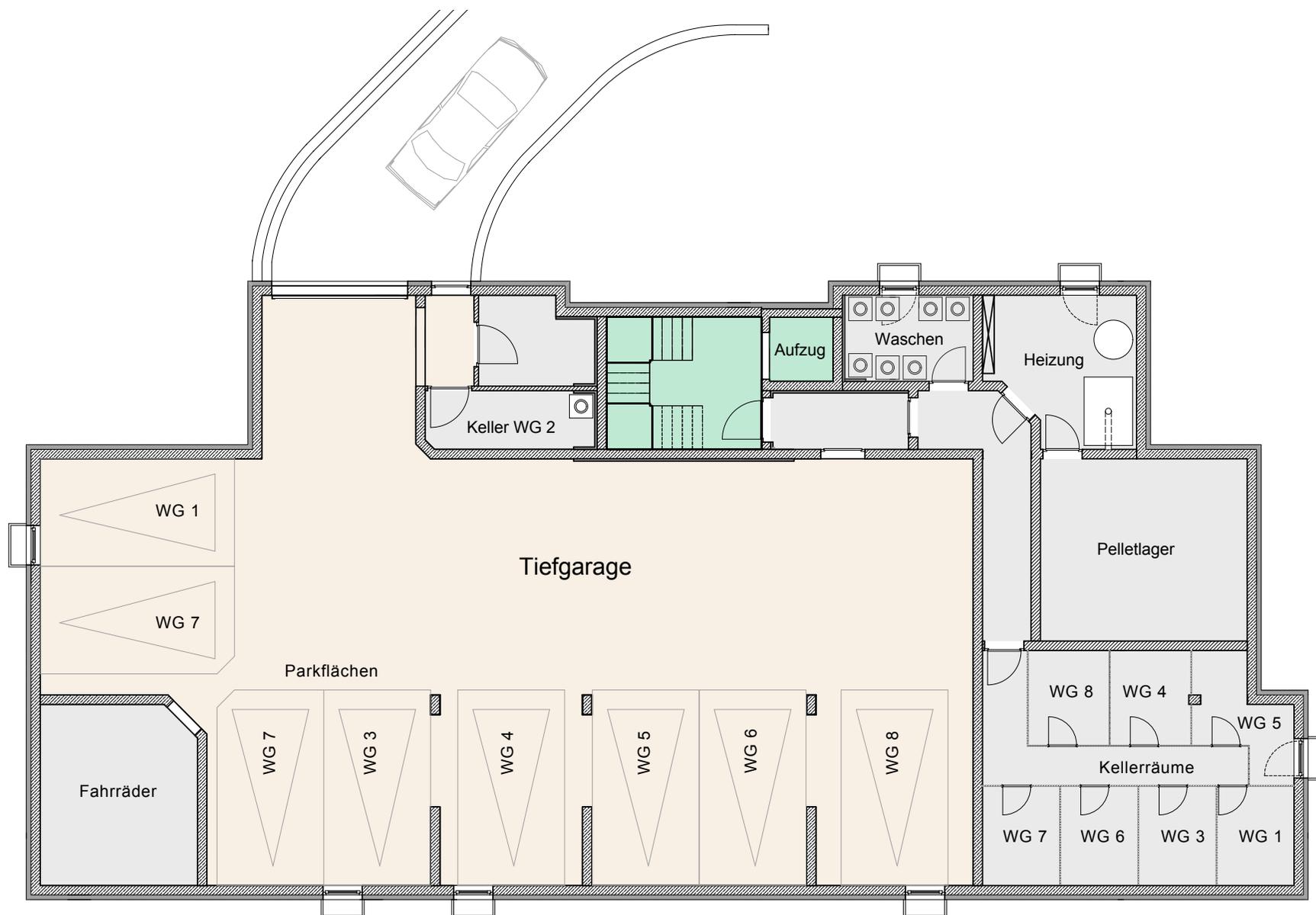
Kellerraum WG 7 5,0 m<sup>2</sup>

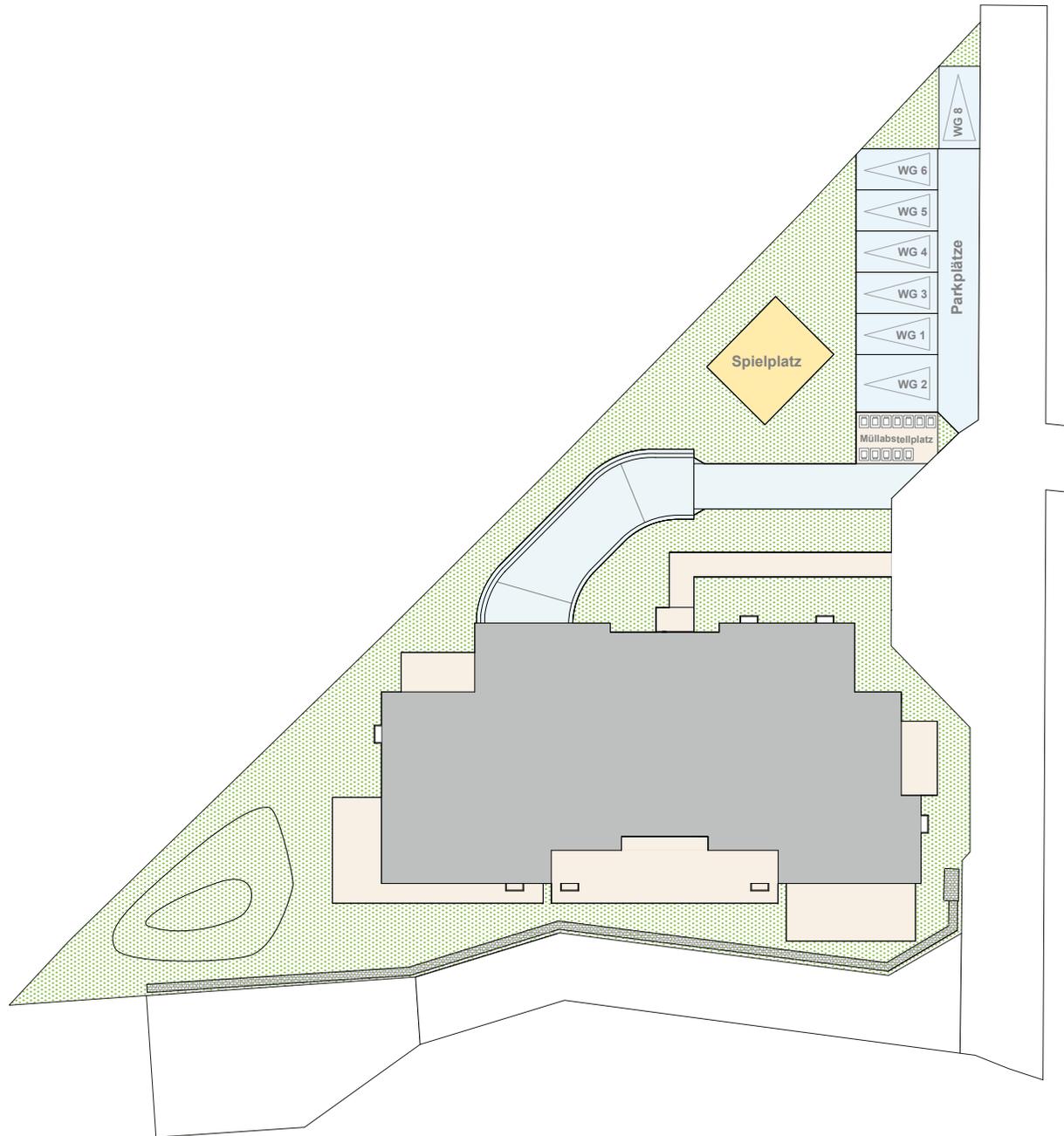
Alle Quadratmeter-Angaben sind Circa-Maße und haben keinerlei Einfluss auf den Kaufpreis (Festpreis).

Terrassen und Balkone werden mit 50 % ihrer Gesamtfläche in die Wohnflächenberechnung einbezogen. Das Mobiliar dient nur zur Illustration.











## Haftungsausschluss

Maßgebend für den Inhalt dieser Ausgabe sind nur die zum Zeitpunkt der Erstellung bekannten Sachverhalte. Alle enthaltenen Angaben sind unverbindlich. Grundlage zur Planung und Berechnungen stehen unter Vorbehalt der jederzeit möglichen Änderung. Derzeitige Rechtsprechung sowie Bauabläufe können sich verändern und abweichen.

Es kann keine Haftung übernommen werden für:

- Eintritt von Prognosen bzgl. Nebenkosten, Erträge, Steuern, etc.
- Entwicklung der Kosten für Finanzierungen
- insbesondere ggf. von dritter Stelle erstellte Berechnungsbeispiele, Skizzen, Zeichnungen et cetera.

Enthaltenes Mobiliar, Illustrationen und Fotos sind lediglich Vorschläge zur Veranschaulichung und dienen nicht als wesentliche Elemente der Baubeschreibung. Es sind ausschließlich notariell beurkundete Verträge gültig.

Trotz sorgfältiger Arbeit und gewissenhafter Prüfung können Irrtümer nicht ausgeschlossen werden.

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Für den Nachweis oder die Vermittlung zahlt der Empfänger des Angebotes unbeschadet einer Maklerprovision der Gegenseite bei Erwerb 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. Das Maklerhonorar ist bei Abschluss des Vertrages durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung fällig.

Der Empfänger ist verpflichtet, alle Angebote, Mitteilungen und Unterlagen vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit Zustimmung der Gesellschaft gestattet. Wenn im Falle unbefugter Weitergabe des Maklerangebotes ein Kaufvertrag zwischen dem Dritten und dem nachgewiesenen Verkäufer zustande kommt, hat der Auftraggeber diejenige Provision zu bezahlen, die er im Falle des eigenen Erwerbs hätte bezahlen müssen.

Hinsichtlich des Objektes ist die LBS Immobilien GmbH auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Zu eigenen Nachforschungen ist die Gesellschaft nicht verpflichtet. Die LBS Immobilien GmbH übernimmt deshalb keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, sofern kein Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt.

Insoweit beruhen sämtliche Informationen auf den ungeprüften Auskünften von Dritten. Eventuelle Berechnungen verstehen sich als unverbindliche Beispiele.

Für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit ist jede Haftung ausgeschlossen.

Darüber hinaus kann die LBS Immobilien GmbH für Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften. Die Angebote der LBS Immobilien GmbH sind freibleibend und unverbindlich. Ein Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt vorbehalten.

Schlichtungsstelle: Die LBS Immobilien GmbH nimmt nicht an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.

Die LBS Immobilien GmbH nimmt keine Vermögensgegenstände entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Verkäufer und Käufer dienen.

Stand: 01.02.2017



### Impressum

Sparkasse Rhein-Nahe  
Firmenanschrift  
Kornmarkt 5, 55543 Bad Kreuznach

**Telefon**  
0671 94-55555

**Vertretungsberechtigter**  
Vorsitzender des Vorstandes: Peter Scholten  
Mitglieder des Vorstandes: Andreas Peters, Steffen Roßkopf

**Berufsaufsichtsbehörde**  
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht,  
Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn



Im Auftrag der LBS Immobilien GmbH

Immobilienvermittlung in Vertretung der LBS Immobilien GmbH  
Vordere Synagogenstraße 2 · 55116 Mainz · Geschäftsführer:  
Norbert Hoffmann, Matthias Wiechert Telefon: 06131 134043  
Telefax: 06131 134701 · Email: immo@lbs-sw.de

