

Roxheim

# Modern semi-detached house in split-level style with garden, garage & A+ energy efficiency in Roxheim

Property ID: 25416027



**PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 112,94 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 249 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25416027 - 55595 Roxheim**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

Property ID: 25416027 - 55595 Roxheim

## At a glance

Property ID	25416027	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 112,94 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	21.05.2026	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 26 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	2003		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25416027 - 55595 Roxheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	29.82 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.10.2035	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 25416027 - 55595 Roxheim

## The property



Property ID: 25416027 - 55595 Roxheim

## The property



Property ID: 25416027 - 55595 Roxheim

## The property



Property ID: 25416027 - 55595 Roxheim

## The property



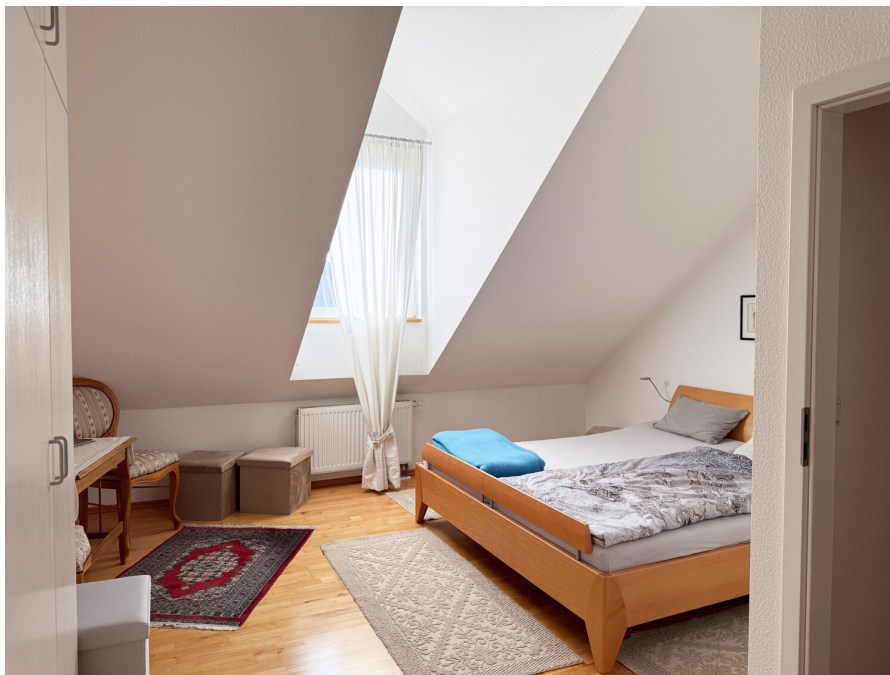
Property ID: 25416027 - 55595 Roxheim

## The property



Property ID: 25416027 - 55595 Roxheim

## The property



Property ID: 25416027 - 55595 Roxheim

## The property



Property ID: 25416027 - 55595 Roxheim

## The property



Property ID: 25416027 - 55595 Roxheim

## The property

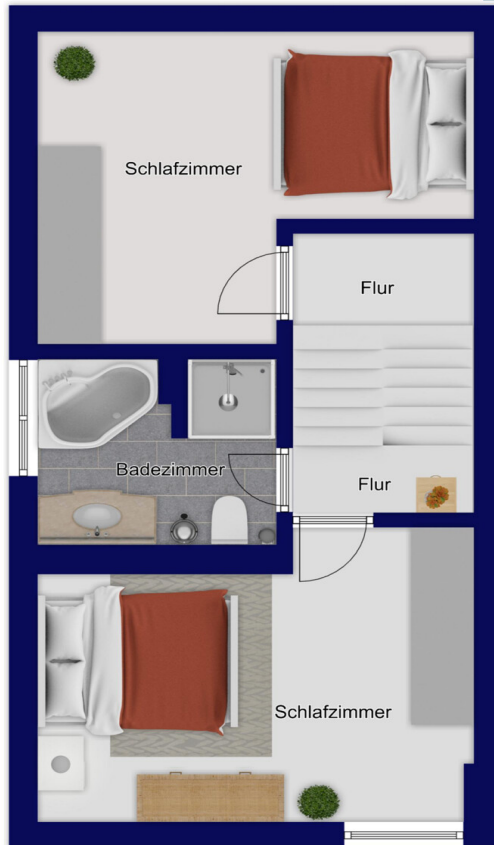


Property ID: 25416027 - 55595 Roxheim

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25416027 - 55595 Roxheim**

## **A first impression**

**This well-maintained semi-detached house, built in 2003, is situated in a quiet and family-friendly residential area of Roxheim. The property boasts a thoughtfully designed split-level layout, a pleasant living atmosphere, and energy-efficient building technology.**

**Approximately 113 m<sup>2</sup> of living space offers six inviting rooms, providing a variety of uses – ideal for couples, families, or combining living and working under one roof. The spacious living and dining area forms the heart of the home. The staggered levels create an open-plan feel that further enhances living comfort. Large windows ensure harmonious natural light and offer views of the garden. Four well-proportioned bedrooms and a modernized bathroom provide ample space and privacy. The property is in excellent condition and has been regularly updated. This includes a new gas condensing boiler installed in 2022 and renewed actuators for the underfloor heating. The property encompasses approximately 249 m<sup>2</sup> and offers a pleasant outdoor area with a terrace, an easy-care garden, and a small pond with koi. A single garage and an additional parking space in front complete the offering. This semi-detached house combines comfortable living, solid construction quality, and an attractive location in close proximity to Bad Kreuznach – an ideal home for people who value quality of life and a harmonious living environment.**

**Property ID: 25416027 - 55595 Roxheim**

## **Details of amenities**

- Neue Gasbrennwerttherme (2022) – effiziente Wärmeversorgung nach aktuellem Standard
- Fußbodenheizung in den Bereichen Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, inkl. erneuerter Stellantriebe
- Split-Level-Grundriss mit offenem, lichtdurchflutetem Wohnbereich
- Modernisiertes Badezimmer mit Dusche und Badewanne (vor 10 Jahren)
- Vier gut proportionierte Schlafzimmer
- Gäste-WC
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Pflegeleichter Garten mit Terrasse und kleiner Teichanlage mit Kois (7-8 Tiere)
- Einzelgarage mit gefliestem Boden sowie ein zusätzlichem Außenstellplatz
- Hauswirtschafts- und Abstellflächen für eine optimale Raumorganisation
- Energieeffizienzklasse A+
- Küche nebst Elektrogeräten (Kühlschrank und Spülmaschine 8 Jahre alt)
- Sat-Anschluss im Wohnzimmer und 3 Schlafzimmern
- Glasfaser liegt vorbereitet im Haus, muss nur aktiviert werden (derzeit wird der alte Anschluss noch genutzt über das Kupferkabel)
- großer Einbauschränk
- Parkettboden
- Elektrische Jalousien im Erdgeschoss zum Garten
- Rasenmäher (aus 2025)
- Geschlossene Regentonne
- Großer Sonnenschirm
- Eingefriedeter Südgarten

**Die Kombination aus moderner Gebäudetechnik, funktionaler Raumaufteilung und gepflegter Ausstattung macht diese Immobilie besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Paare, die ein wertbeständiges Zuhause suchen.**

**Property ID: 25416027 - 55595 Roxheim**

## All about the location

Die Mikrolage ist geprägt von Nachbarschaftsruhe, kurzen Wegen und einer hohen Lebensqualität – perfekt für Familien.

### Nahversorgung & Alltag

Nah & Gut ca. 300 m

Aldi Süd ca. 900 m

REWE ca. 1,1 km

Ärzte, Apotheke und Gesundheitsdienstleister im nahen Umfeld

### Bildung & Betreuung

Kita „Birkenbergstrolche“ ca. 130 m

Grundschule Roxheim ca. 150 m

Weitere Schulen in Bad Kreuznach schnell erreichbar

### Freizeit & Umgebung

Mehrere Spielplätze in wenigen Gehminuten

Birkenberghalle, Sportanlagen und vielfältige Vereinsangebote

Weinberge, Spazier- und Radwege direkt vor der Haustür

### Verkehrsanbindung

Bad Kreuznach: ca. 10 Autominuten

Bundesstraße B41: schnelle Anbindung Richtung A61/A60

Öffentlicher Nahverkehr fußläufig erreichbar

Roxheim verbindet eine idyllische Umgebung mit optimaler praktischer Infrastruktur – ideal für alle, die ein ruhiges Zuhause mit städtischer Nähe suchen.

**Property ID: 25416027 - 55595 Roxheim**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 29.82 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 25416027 - 55595 Roxheim**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Nina Seichter**

---

**Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach**

**Tel.: +49 671 - 92 89 80 0**

**E-Mail: [bad.kreuznach@von-poll.com](mailto:bad.kreuznach@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**