

Roxheim

Moderna casa adosada de dos niveles con jardín, garaje y eficiencia energética A+ en Roxheim.

Número de propiedad: 25416027



PRECIO DE COMPRA: 415.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 112,94 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 249 m²

Número de propiedad: 25416027 - 55595 Roxheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25416027 - 55595 Roxheim

De un vistazo

Número de propiedad	25416027
Superficie habitable	ca. 112,94 m ²
Ocupación a partir de	01.03.2026
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	2003
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	415.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 26 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25416027 - 55595 Roxheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	27.10.2035

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	29.82 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2003

Número de propiedad: 25416027 - 55595 Roxheim

La propiedad



Número de propiedad: 25416027 - 55595 Roxheim

La propiedad



Número de propiedad: 25416027 - 55595 Roxheim

La propiedad



Número de propiedad: 25416027 - 55595 Roxheim

La propiedad



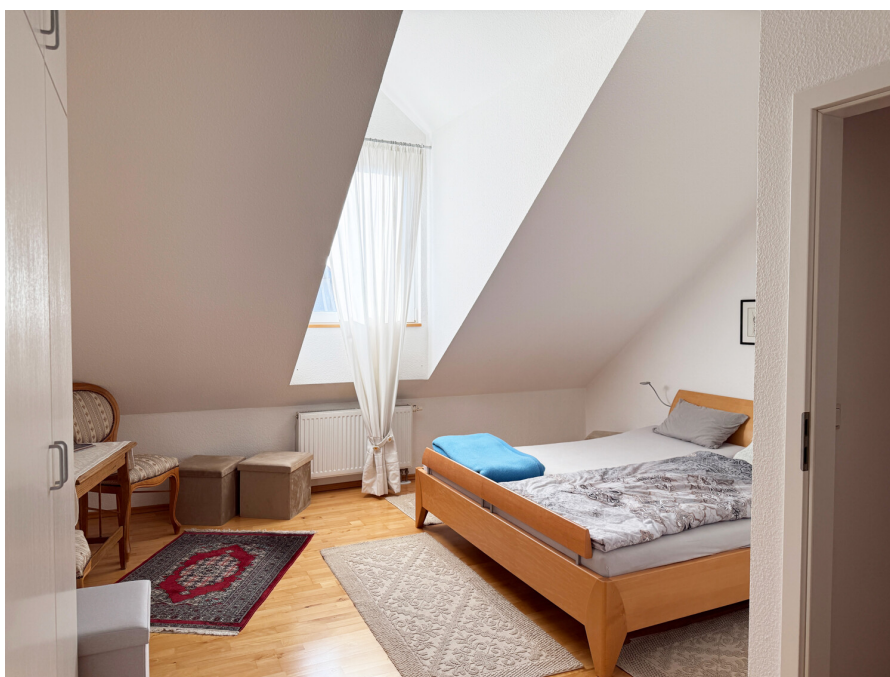
Número de propiedad: 25416027 - 55595 Roxheim

La propiedad



Número de propiedad: 25416027 - 55595 Roxheim

La propiedad



Número de propiedad: 25416027 - 55595 Roxheim

La propiedad



Número de propiedad: 25416027 - 55595 Roxheim

La propiedad



Número de propiedad: 25416027 - 55595 Roxheim

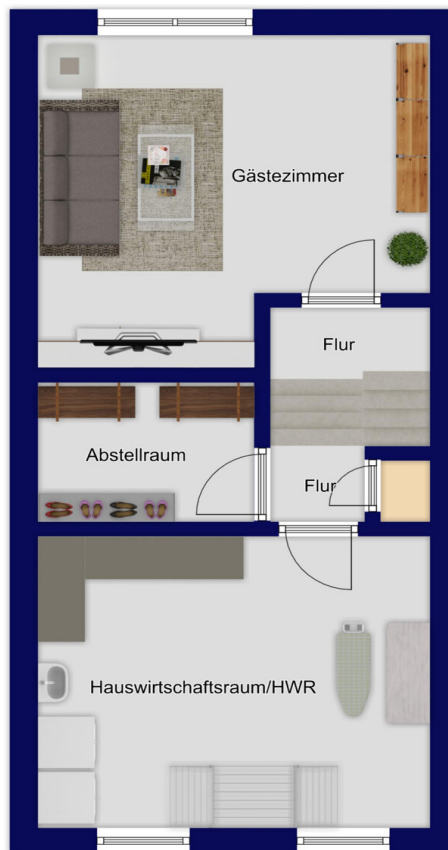
La propiedad



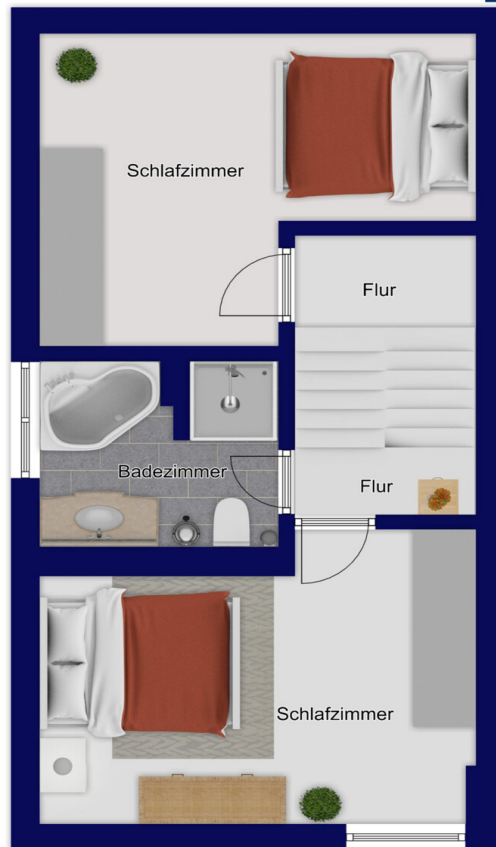
Número de propiedad: 25416027 - 55595 Roxheim

Planos de planta

VP









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25416027 - 55595 Roxheim

Una primera impresión

Esta casa adosada, construida en 2003 y bien mantenida, se encuentra en una tranquila zona residencial familiar de Roxheim. La propiedad presume de una distribución en dos niveles cuidadosamente diseñada, un ambiente agradable y tecnología de construcción de bajo consumo. Aproximadamente 113 m² de espacio habitable ofrecen seis acogedoras habitaciones con múltiples usos, ideales para parejas, familias o para combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. El espacioso salón-comedor es el corazón de la casa. Los niveles escalonados crean una sensación de espacio abierto que mejora aún más la comodidad. Grandes ventanales garantizan una luz natural armoniosa y ofrecen vistas al jardín. Cuatro dormitorios bien proporcionados y un baño modernizado ofrecen amplio espacio y privacidad. La propiedad se encuentra en excelentes condiciones y se ha actualizado periódicamente. Esto incluye una nueva caldera de condensación de gas instalada en 2022 y actuadores renovados para la calefacción por suelo radiante. La propiedad abarca aproximadamente 249 m² y ofrece una agradable zona exterior con terraza, un jardín de fácil cuidado y un pequeño estanque con koi. Un garaje individual y una plaza de aparcamiento adicional en la parte delantera completan la oferta. Esta casa adosada combina comodidad, una construcción de gran calidad y una atractiva ubicación cerca de Bad Kreuznach: un hogar ideal para quienes valoran la calidad de vida y un entorno armonioso.

Número de propiedad: 25416027 - 55595 Roxheim

Detalles de los servicios

- 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.

Número de propiedad: 25416027 - 55595 Roxheim

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25416027 - 55595 Roxheim

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 29.82 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25416027 - 55595 Roxheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com