

Roxheim

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

*Número de propiedad: 25416027*



**PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 112,94 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 249 m<sup>2</sup>**

**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	Precio de compra	399.000 EUR
Superficie habitable	ca. 112,94 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Ocupación a partir de	21.05.2026	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	2023
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 26 m <sup>2</sup>
Año de construcción	2003	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 25416027 - 55595 Roxheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	29.82 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	27.10.2035	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



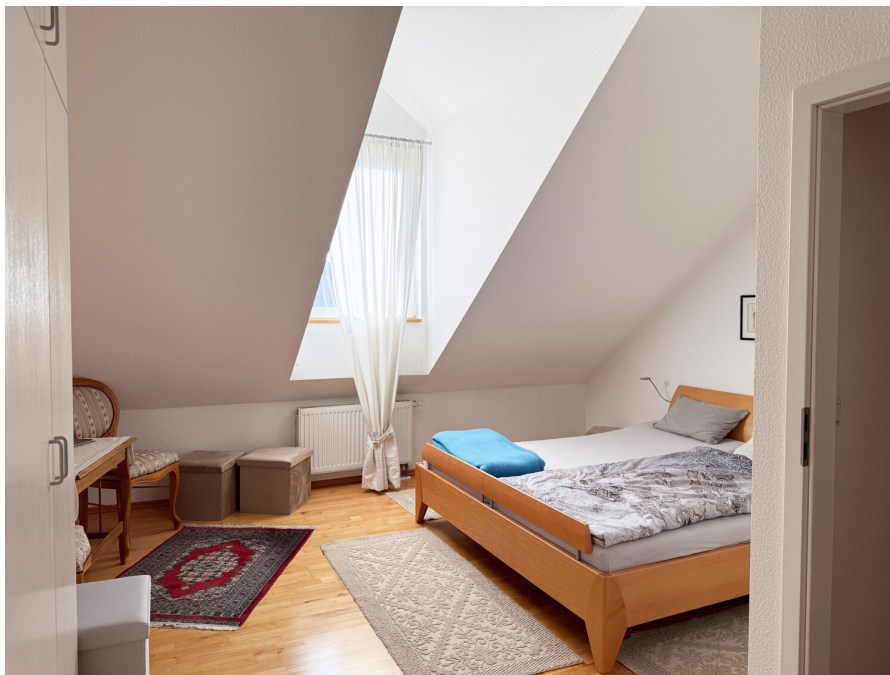
Número de propiedad: 25416027 - 55595 Roxheim

## 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

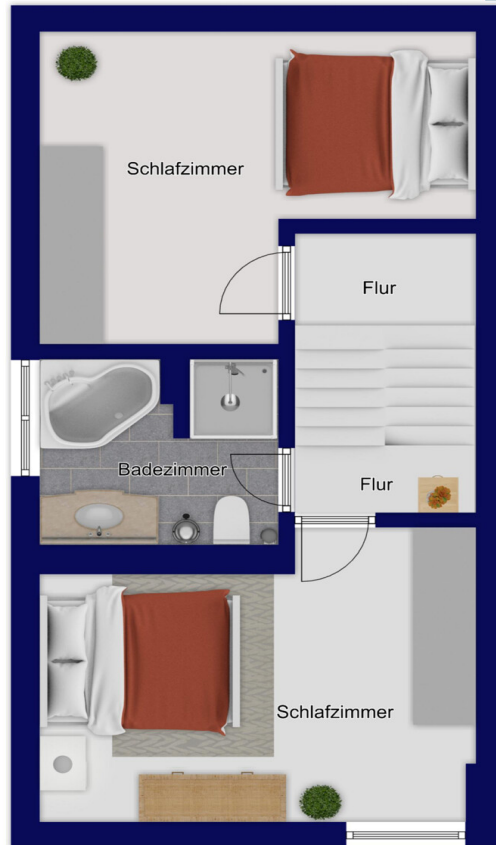


Número de propiedad: 25416027 - 55595 Roxheim

## Planos de planta









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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/(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.

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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