

Roxheim

# Maison jumelée moderne de style split-level avec jardin, garage et efficacité énergétique A+ à Roxheim

CODE DU BIEN: 25416027



**PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 112,94 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 249 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25416027 - 55595 Roxheim**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 25416027 - 55595 Roxheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25416027
Surface habitable	ca. 112,94 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	21.05.2026
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	2003
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 26 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25416027 - 55595 Roxheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	29.82 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.10.2035	Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 25416027 - 55595 Roxheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416027 - 55595 Roxheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416027 - 55595 Roxheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416027 - 55595 Roxheim

## La propriété



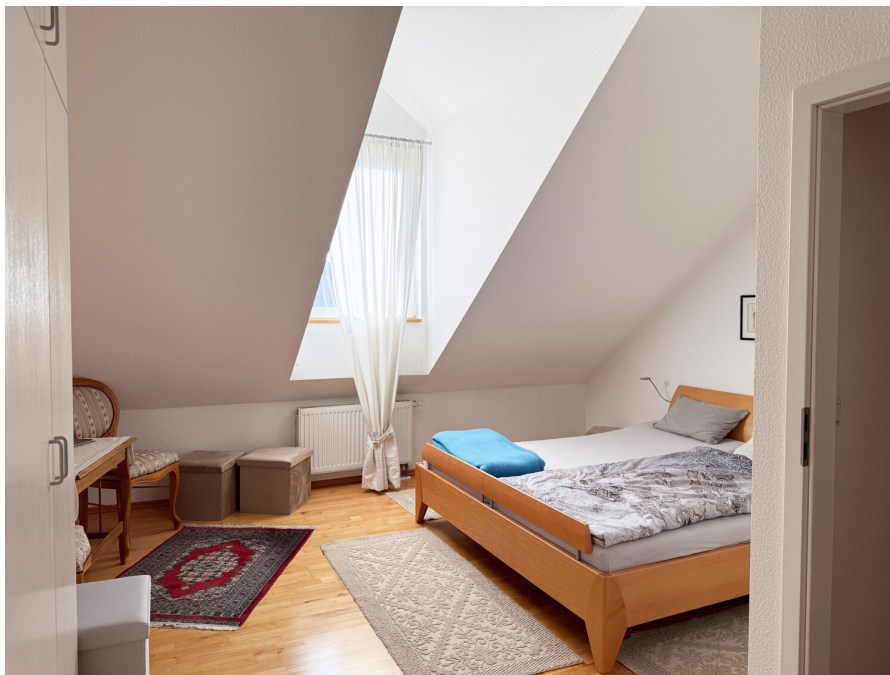
CODE DU BIEN: 25416027 - 55595 Roxheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416027 - 55595 Roxheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416027 - 55595 Roxheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416027 - 55595 Roxheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25416027 - 55595 Roxheim

## La propriété

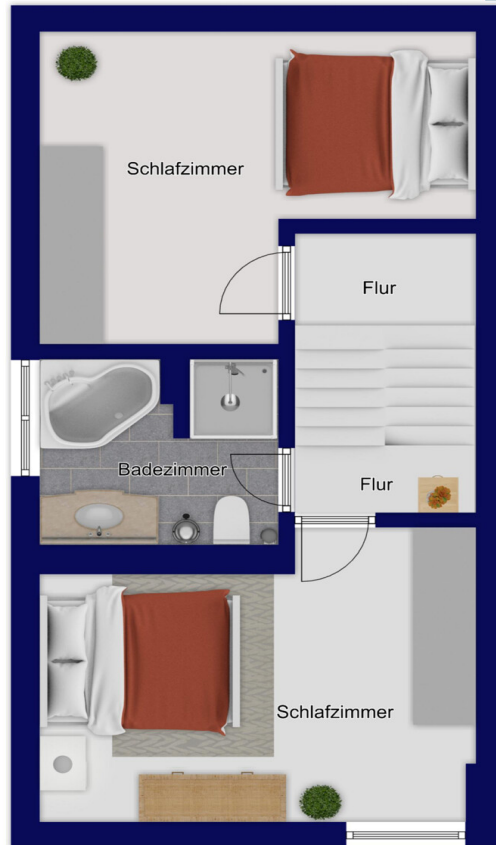


CODE DU BIEN: 25416027 - 55595 Roxheim

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25416027 - 55595 Roxheim**

## Une première impression

Cette maison jumelée bien entretenue, construite en 2003, est située dans un quartier résidentiel calme et familial de Roxheim. Elle bénéficie d'une conception ingénieuse sur deux niveaux, d'une atmosphère de vie agréable et d'une construction écoénergétique. Ses 113 m<sup>2</sup> habitables offrent six pièces accueillantes, modulables et idéales pour les couples, les familles ou pour ceux qui souhaitent combiner vie professionnelle et vie personnelle. Le vaste séjour/salle à manger constitue le cœur de la maison. Les niveaux décalés créent une impression d'espace et de fluidité, renforçant le confort. De grandes fenêtres laissent entrer une lumière naturelle harmonieuse et offrent une vue sur le jardin. Quatre chambres de belles dimensions et une salle de bains moderne offrent espace et intimité. La maison est en excellent état et a fait l'objet de rénovations régulières, notamment une nouvelle chaudière à condensation au gaz installée en 2022 et des actionneurs de chauffage au sol remplacés. Le terrain d'environ 249 m<sup>2</sup> comprend une agréable terrasse, un jardin facile d'entretien et un petit bassin à carpes koï. Un garage simple et une place de parking supplémentaire devant la maison complètent ce bien. Cette maison jumelée allie confort, qualité de construction et emplacement privilégié à proximité de Bad Kreuznach – un lieu de vie idéal pour ceux qui privilégient la qualité de vie et un cadre de vie harmonieux.

**CODE DU BIEN: 25416027 - 55595 Roxheim**

## **Détails des commodités**

- 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.**

**CODE DU BIEN: 25416027 - 55595 Roxheim**

## **Tout sur l'emplacement**

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.

**CODE DU BIEN: 25416027 - 55595 Roxheim**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25416027 - 55595 Roxheim**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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