

Roxheim

# Moderne Doppelhaushälfte im Split-Level mit Garten, Garage & A+-Energieeffizienz in Roxheim

???????? ??: 25416027



???? ??: 415.000 EUR • ??: ca. 112,94 m<sup>2</sup> • ??: 6 • ??: 249 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25416027 - 55595 Roxheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25416027 - 55595 Roxheim

?? ??? ??????

|                       |                                                             |                       |                                                                                       |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????   | 25416027                                                    | ????? ???????         | 415.000 EUR                                                                           |
| ???????????           | ca. 112,94 m <sup>2</sup>                                   | ???????????           | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????????? ???     | 01.03.2026                                                  |                       |                                                                                       |
| ?????????             | 6                                                           |                       |                                                                                       |
| ????????????? ???     | 4                                                           |                       |                                                                                       |
| ???????????           |                                                             | ????? ??????????????  | 2023                                                                                  |
| ???????????           | 1                                                           | ????????????????????? | ca. 26 m <sup>2</sup>                                                                 |
| ????? ??????????????  | 2003                                                        | ??????                |                                                                                       |
| ?????? ?????????????? | 1 x ??????????????<br>?????? ??????????????,<br>1 x ??????? | ?????????             | ?????????, WC<br>?????????????,<br>?????????????????<br>?????????                     |

???????? ?????????: 25416027 - 55595 Roxheim

????????????? ??????????

|                                                     |                     |                                                                              |               |
|-----------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                   | ??????              | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 29.82 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 27.10.2035          | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | A+            |
|                                                     |                     | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2003          |

??????? ?????????: 25416027 - 55595 Roxheim

?? ????????



??????? ?????????: 25416027 - 55595 Roxheim

?? ????????



???????? ?????: 25416027 - 55595 Roxheim

?? ???????



???????? ?????????: 25416027 - 55595 Roxheim

?? ?????????



???????? ????????: 25416027 - 55595 Roxheim

?? ????????



??????? ???????: 25416027 - 55595 Roxheim

?? ????????



???????? ?????: 25416027 - 55595 Roxheim

?? ???????



??????? ???????? : 25416027 - 55595 Roxheim

?? ????????



??????? ???????: 25416027 - 55595 Roxheim

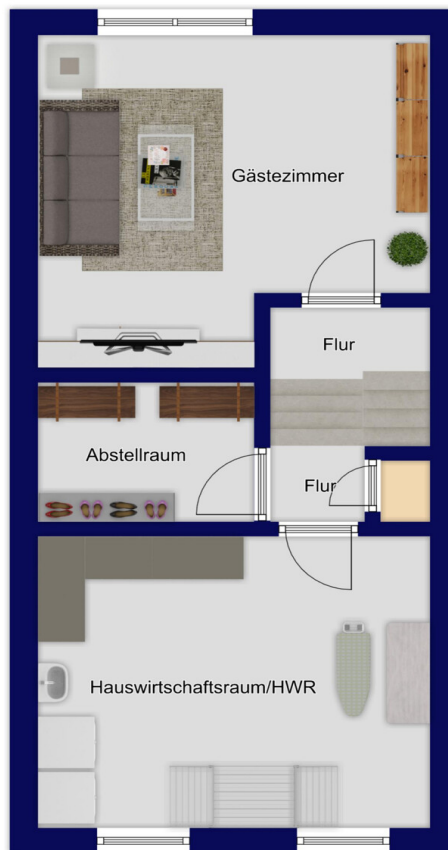
?? ????????



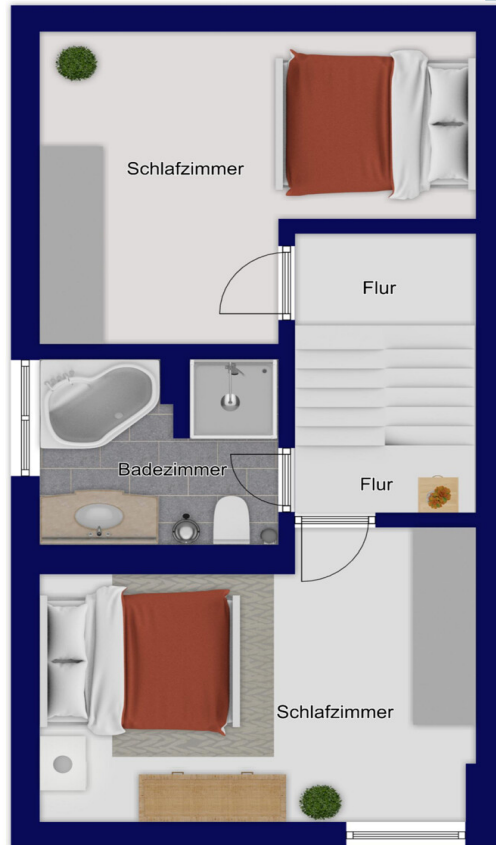
??????? ???????: 25416027 - 55595 Roxheim

??????

VP









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ????????: 25416027 - 55595 Roxheim

??? ?????? ?????????

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2003 präsentiert sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Roxheim. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Split-Level-Architektur, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie eine energieeffiziente Haustechnik. Auf insgesamt ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen sechs einladende Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ideal für Paare, Familien oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Durch die versetzten Ebenen entsteht ein offenes Raumgefühl, das den Wohnkomfort zusätzlich unterstreicht. Große Fensterflächen sorgen für eine harmonische Lichtführung und eröffnen den Blick in den Garten. Vier gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein modernisiertes Badezimmer bieten ausreichend Platz und Rückzugsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und wurde regelmäßig modernisiert. Hierzu zählen unter anderem die neue Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2022 sowie erneuerte Stellantriebe der Fußbodenheizung. Das Grundstück umfasst ca. 249 m<sup>2</sup> und bietet mit einer Terrasse, einer pflegeleichten Gartenfläche und einer kleinen Teichanlage mit Kois einen angenehmen Außenbereich. Eine Einzelgarage und ein zusätzlicher Stellplatz davor runden das Angebot ab.

Diese Doppelhaushälfte verbindet komfortables Wohnen, solide Bauqualität und eine attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zu Bad Kreuznach – ein ideales Zuhause für Menschen, die Wert auf Lebensqualität und ein harmonisches Wohnumfeld legen.

??????? ???????: 25416027 - 55595 Roxheim

??????????????? ??? ????????

- 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.

??????? ???????: 25416027 - 55595 Roxheim

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25416027 - 55595 Roxheim

????? ?????????????

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 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.

???????? ??????????: 25416027 - 55595 Roxheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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