

Roxheim

????????? ???-????????????? ?????????? ?? ????? ???
????????? ?? ?????, ?????? ??? ?????????????? ??????????
A+ ??? ??????????

Αριθμός ακινήτου: 25416027



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 399.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 112,94 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 249 m²

Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

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

Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

?? ??? ??????

???????	25416027	???? ??????	399.000 EUR
?????????	ca. 112,94 m ²	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ???	21.05.2026	???? ????????????	2023
?????????	6	??????????????????	ca. 26 m ²
?????????? ???	4	?????	???????, WC ???????????, ?????????????? ?????????
?????????	1		
???? ????????????	2003		
????? ????????????	1 x ?????????? ????? ???????????, 1 x ???????		

Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ??????????	?????	??????? ?????????? ??????????	29.82 kWh/m ² a
?????????? ????????????? ?????? ??	27.10.2035	????????? ???????????? ?????????	A+
		????? ?????????? ????????? ?? ?? ????????? ??????????????	2003

Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

?? ????????



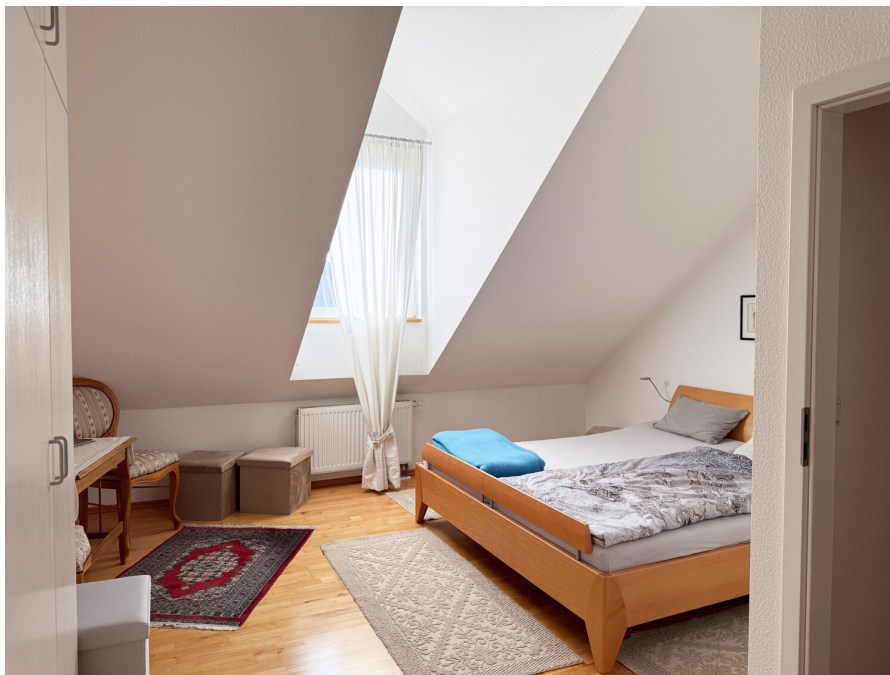
Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

?? ????????



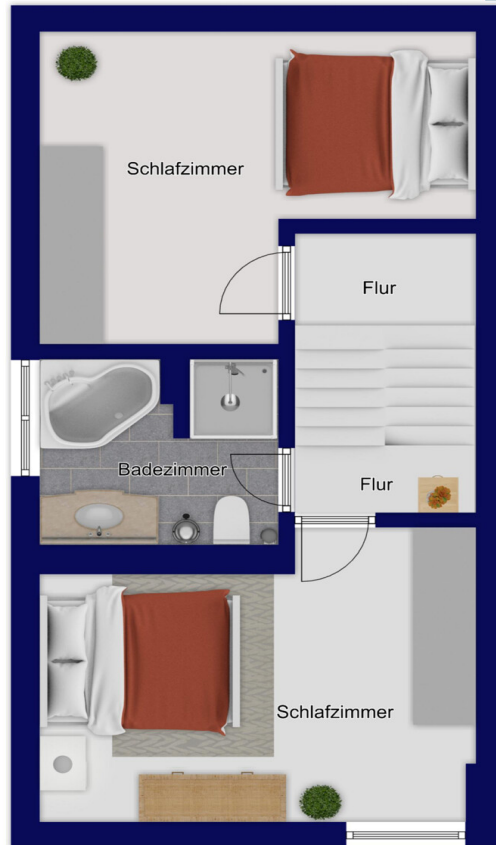
Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

??????

VP









Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

???

???? ? ?????????????????? ???-????????????? ?????????, ????????? ?? 2003, ?????????? ?? ???
????? ?? ?????? ??? ?? ?????????????? ?????????????? ????????? ?? ?????????? ?? ?????????
?????????? ?? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?? ?? ?????????, ??? ??????????
????????????? ??????????? ?? ?? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????? ????????? 113
?.?. ?????? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????, ?????????????? ?? ?????????? ?????????? -
????????? ?? ?????????, ?????????????? ? ?? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????? ??? ?? ???
????? ??????. ? ?????????????? ?????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????? ?? ?????? ??
?????????. ?? ?????????????? ?????????? ?????????????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????????? ??
????????????? ?????????????? ?? ?????? ??????????????. ?? ??????? ?????????????? ?????????????????? ??????????
????????? ?? ?? ?????????????? ?? ?????? ??????. ?????????? ?????????????????? ?? ?????? ?????????????? ??
?? ?????????????????????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????? ?? ??????????????????. ?? ?????????? ?????? ??
????????? ?????????????? ?? ?????? ?????????????????? ??????????. ?????? ?????????????????? ?????? ?? ??????
????????????????? ?????????? ?? ?????????????????????? ?? 2022 ?? ?????????????????? ?????????????????????? ?? ??
????????????????? ??????????. ?? ?????????? ?????????????? ?????????? 249 ?.?. ?? ?????????????? ??????
????????????? ?????????????? ?????? ?? ?????????, ?????? ?????????? ?? ?????????? ?????? ?? ?? ?????? ??????
?? koi. ?? ?????????? ?????????? ?? ?? ?????????????? ?????? ?????????????? ?????????? ?????????????????? ??
?????????????. ?????? ? ??-????????????????? ?????????????? ?????????????? ?????? ??????????, ?????????? ??????????
????????????????? ?? ?? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????????? ?? ?? Bad Kreuznach - ???
????????? ?????? ?? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????? ?? ?? ?????????? ??????????????
?????????????.

Αριθμός ακινήτου: 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.

Αριθμός ακινήτου: 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.

Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

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

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 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.

Αριθμός ακινήτου: 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

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

www.von-poll.com