

**Roxheim**

# Μοντέρνα ημι-ανεξάρτητη κατοικία σε στιλ δύο επιπέδων με κήπο, γκαράζ και ενεργειακή απόδοση A+ στο Ρόξχαιμ

**Αριθμός ακινήτου: 25416027**



**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 399.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 112,94 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 249 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

## Με μια ματιά

|                        |   |                        |   |
|------------------------|---|------------------------|---|
| Αριθμός ακινήτου       | 25416027                                    | Τιμή αγοράς            | 399.000 EUR   |
| Επιφάνεια              | ca. 112,94 m <sup>2</sup>                   | Προμήθεια              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Απασχόληση από         | 10.03.2026                                  |                        |   |
| Δωμάτια                | 6   |                        |   |
| Κατάσταση του ακινήτου | 4   | Έτος ανακαίνισης       | 2023  |
| τουαλέτα               | 1   | Χρησιμοποιήσιμος χώρος | ca. 26 m <sup>2</sup>   |
| Έτος κατασκευής        | 2003  | Έπιπλα                 | Βεράντα, WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα                             |
| Χώρος στάθμευσης       | 1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ |                        |   |

Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

## Ενεργειακά δεδομένα

|                                     |                   |  |                            |
|-------------------------------------|-------------------|--|----------------------------|
| Συστήματα θέρμανσης                 | Κεντρική θέρμανση | Πιστοποιητικό ενέργειας                                | VERBRAUCH                  |
| Πηγή ενέργειας                      | Αέριο             | Τελική κατανάλωση ενέργειας                            | 29.82 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως | 27.10.2035        | Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης                         | A+                         |
|                                     |                   | Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό | 2003                       |

Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

## Το ακίνητο



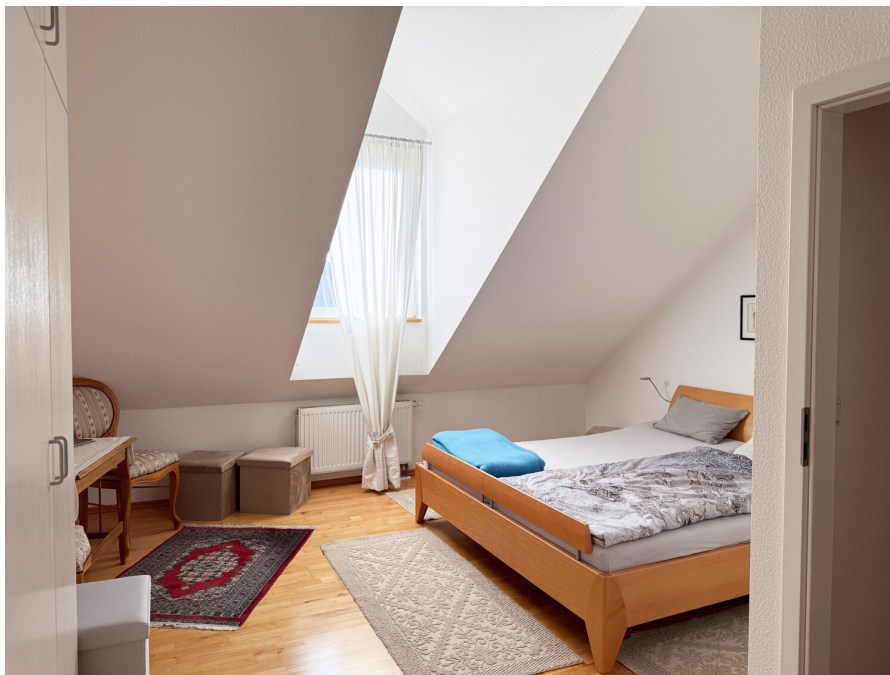
Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

## Το ακίνητο

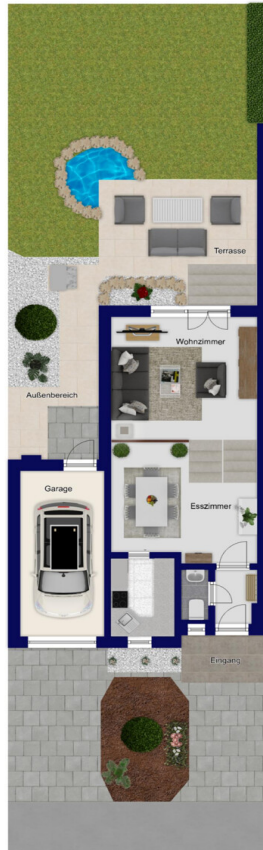


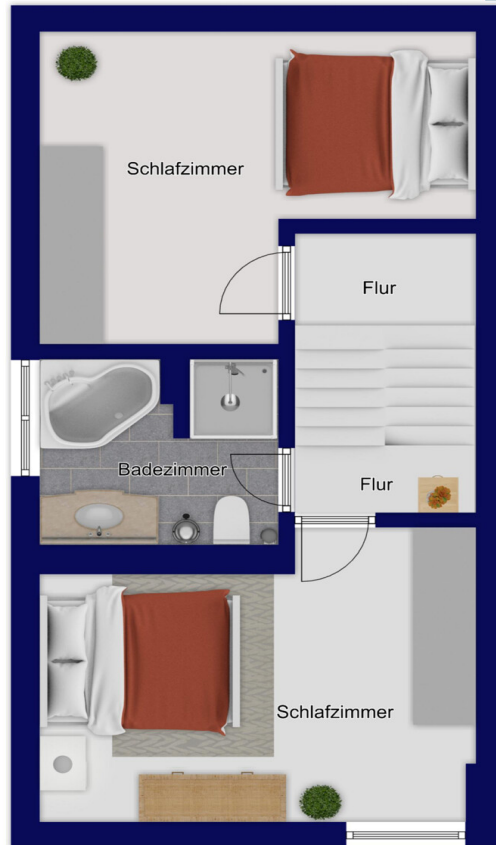
Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim

## Κάτοψη

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**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η καλοδιατηρημένη ημι-ανεξάρτητη κατοικία, χτισμένη το 2003, βρίσκεται σε μια ήσυχη και φιλική προς τις οικογένειες κατοικημένη περιοχή του Ρόξχαϊμ. Το ακίνητο διαθέτει μια προσεκτικά σχεδιασμένη διαρρύθμιση σε δύο επίπεδα, μια ευχάριστη ατμόσφαιρα διαβίωσης και μια ενεργειακά αποδοτική τεχνολογία κτιρίου. Περίπου 113 τ.μ. χώρου διαβίωσης προσφέρει έξι φιλόξενα δωμάτια, παρέχοντας μια ποικιλία χρήσεων - ιδανικά για ζευγάρια, οικογένειες ή για συνδυασμό διαβίωσης και εργασίας κάτω από την ίδια στέγη. Ο ευρύχωρος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας αποτελεί την καρδιά του σπιτιού. Τα κλιμακωτά επίπεδα δημιουργούν μια αίσθηση ανοιχτού σχεδιασμού που ενισχύει περαιτέρω την άνεση διαβίωσης. Τα μεγάλα παράθυρα εξασφαλίζουν αρμονικό φυσικό φως και προσφέρουν θέα στον κήπο. Τέσσερα υπνοδωμάτια με καλές αναλογίες και ένα εκσυγχρονισμένο μπάνιο παρέχουν άφθονο χώρο και ιδιωτικότητα. Το ακίνητο είναι σε άριστη κατάσταση και έχει ανακαινιστεί τακτικά. Αυτό περιλαμβάνει έναν νέο λέβητα συμπύκνωσης αερίου που εγκαταστάθηκε το 2022 και ανανεωμένους ενεργοποιητές για την ενδοδαπέδια θέρμανση. Το ακίνητο καλύπτει περίπου 249 τ.μ. και προσφέρει έναν ευχάριστο εξωτερικό χώρο με βεράντα, έναν εύκολο στη φροντίδα κήπο και μια μικρή λίμνη με κοι. Ένα ενιαίο γκαράζ και μια επιπλέον θέση στάθμευσης μπροστά ολοκληρώνουν την προσφορά. Αυτή η ημι-ανεξάρτητη κατοικία συνδυάζει άνετη διαβίωση, στιβαρή ποιότητα κατασκευής και μια ελκυστική τοποθεσία σε κοντινή απόσταση από το Bad Kreuznach - ένα ιδανικό σπίτι για άτομα που εκτιμούν την ποιότητα ζωής και ένα αρμονικό περιβάλλον διαβίωσης.

**Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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**

## Όλα για την τοποθεσία

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**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25416027 - 55595 Roxheim**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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