

Roxheim

## Modern, kétszintes ikerház kerttel, garázzsal és A+ energiahatékonysággal Roxheimben

VP azonosító: 25416027



VÉTELÁR: 415.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 112,94 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 249 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25416027 - 55595 Roxheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25416027 - 55595 Roxheim**

## Áttekintés

VP azonosító	25416027	Vételár	415.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 112,94 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Az ingatlan elérhető	01.03.2026	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	2023
Hálószobák	4	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	1	Hasznos terület	ca. 26 m <sup>2</sup>
Építés éve	2003	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25416027 - 55595 Roxheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	29.82 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

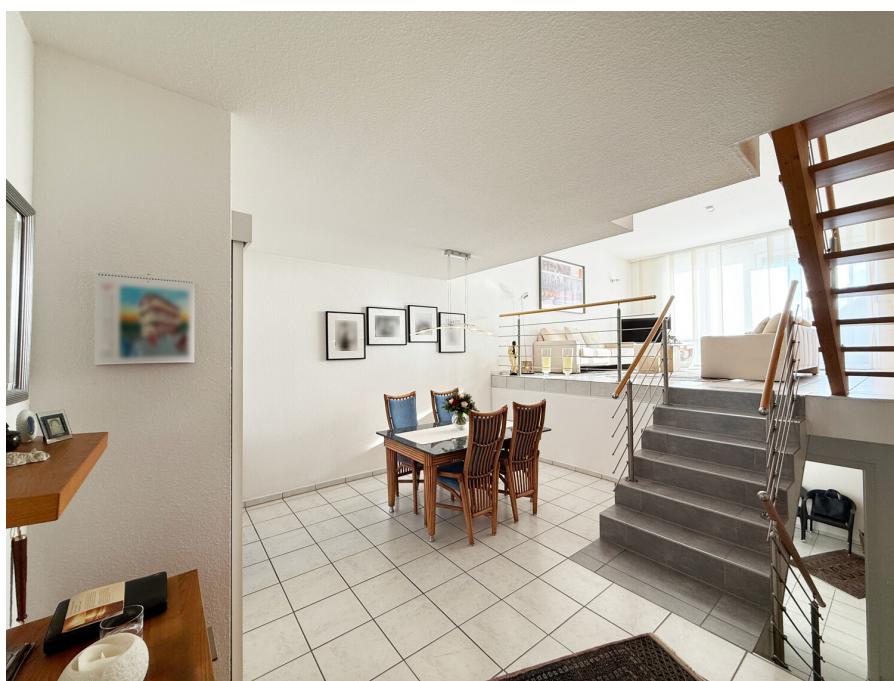
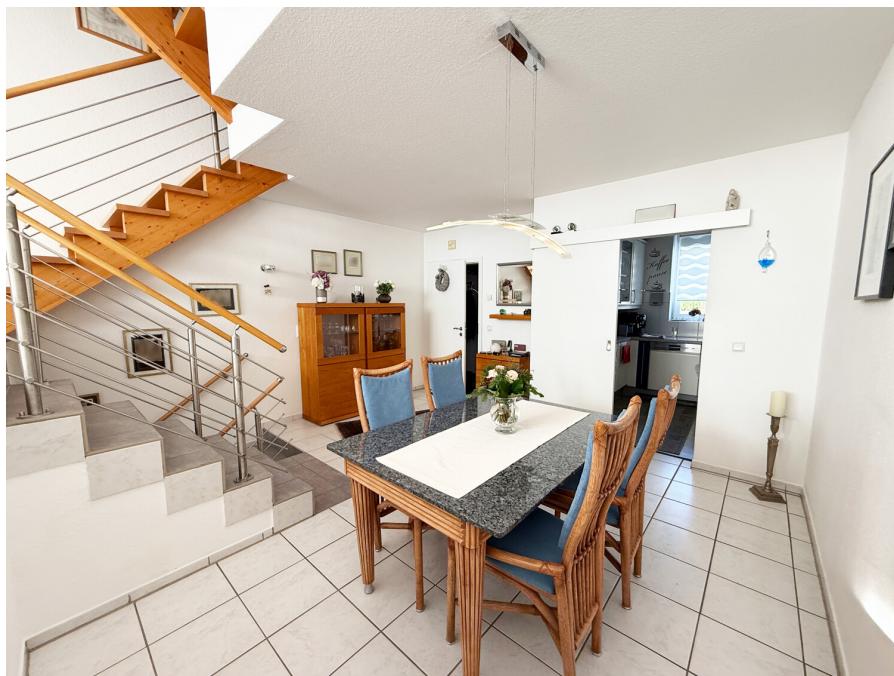
VP azonosító: 25416027 - 55595 Roxheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416027 - 55595 Roxheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416027 - 55595 Roxheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416027 - 55595 Roxheim

## Az ingatlan



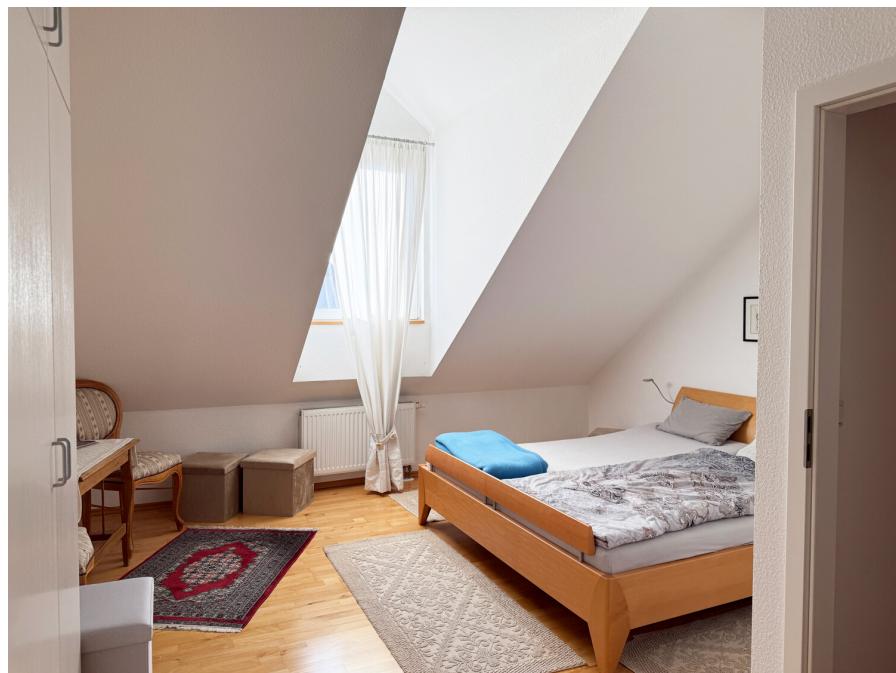
VP azonosító: 25416027 - 55595 Roxheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416027 - 55595 Roxheim

## Az ingatlan



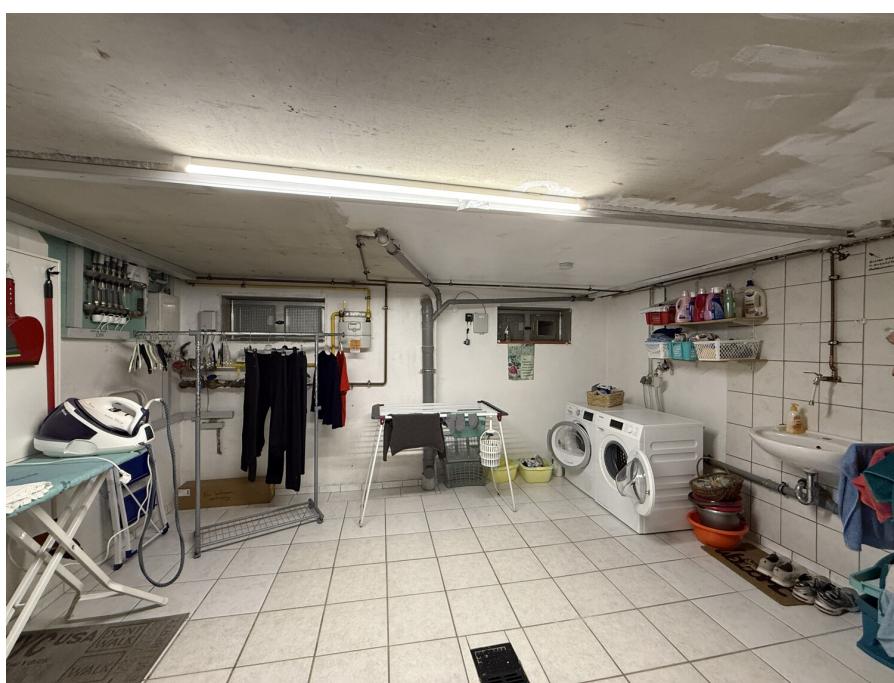
VP azonosító: 25416027 - 55595 Roxheim

## Az ingatlan



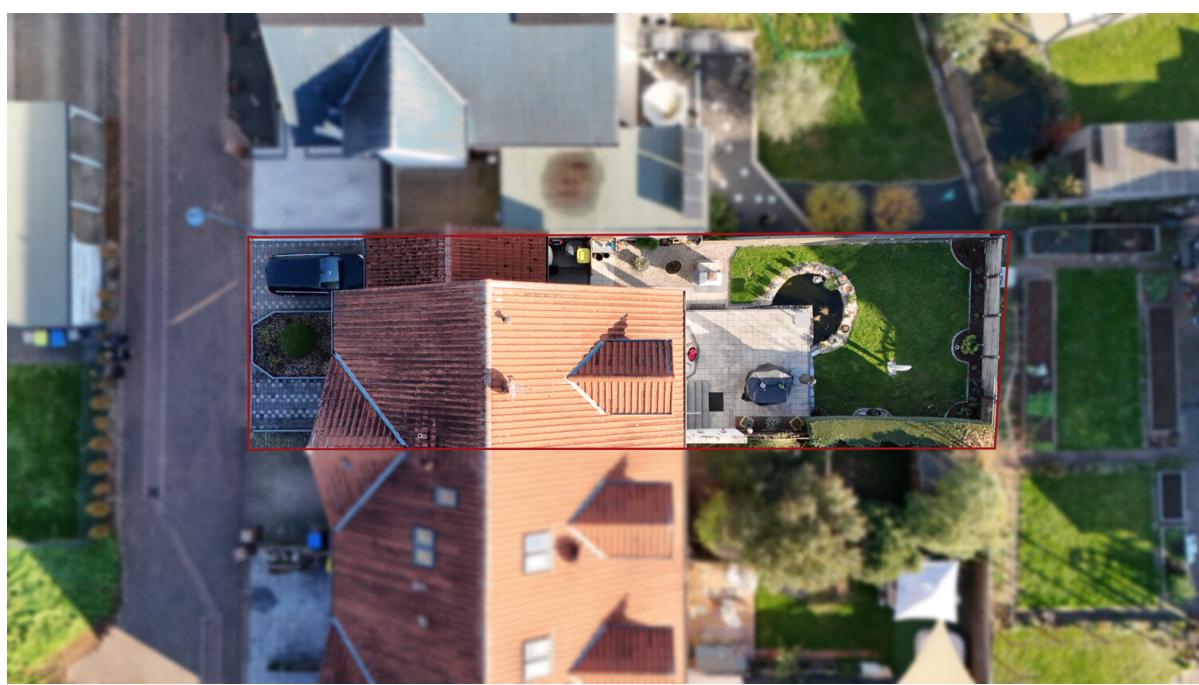
VP azonosító: 25416027 - 55595 Roxheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25416027 - 55595 Roxheim

## Az ingatlan

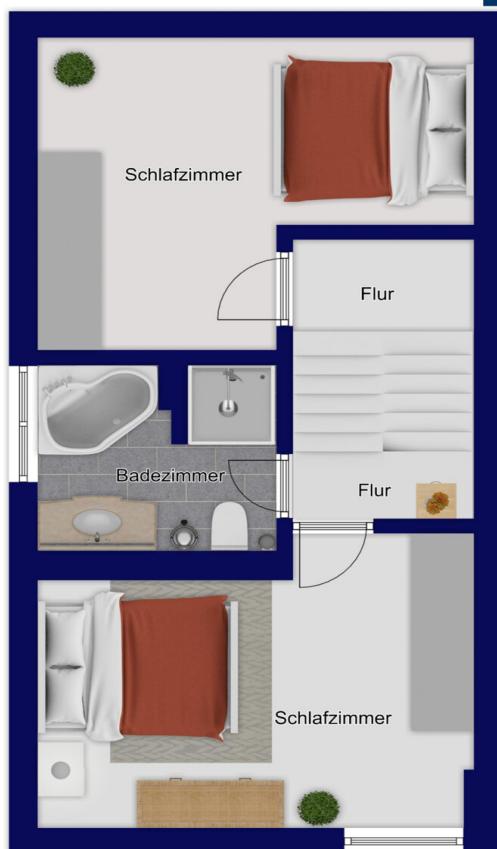


VP azonosító: 25416027 - 55595 Roxheim

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25416027 - 55595 Roxheim**

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott, 2003-ban épült ikerház Roxheim csendes és családbarát lakóövezetében található. Az ingatlan átgondoltan megtervezett, kétszintes elrendezéssel, kellemes lakókörnyezettel és energiatakarékos épülettechnológiával büszkélkedhet. A körülbelül 113 m<sup>2</sup>-es lakótér hat hívogató szobát kínál, amelyek sokféle felhasználási módot kínálnak – ideális párok, családok, vagy az egy fedél alatti élet és munka kombinálására. A tágas nappali és étkező alkotja az otthon szívét. Az eltolt szintek nyitott teret teremtenek, ami tovább fokozza a lakhatási kényelmet. A nagy ablakok harmonikus természetes fényt biztosítanak, és kilátást nyújtanak a kertre. Négy arányos hálószoba és egy modern fürdoszoba boséges teret és privát szférát biztosít. Az ingatlan kiváló állapotban van, és rendszeresen felújították. Ez magában foglalja egy 2022-ben telepített új gázkondenzációs kazánt és a padlófűtés megújult hajtóműveit. Az ingatlan körülbelül 249 m<sup>2</sup>-es, és kellemes kültéri területet kínál terasszal, könnyen gondozható kerttel és egy kis tóval, ahol koihalak élnek. Egyetlen garázs és egy további parkolóhely az épület előtt teszi teljessé az ajánlatot. Ez az ikerház a kényelmes lakhatást, a szilárd építési minőséget és a Bad Kreuznachhoz közeli vonzó elhelyezkedést ötvözi – ideális otthon azok számára, akik értékelik az életminőséget és a harmonikus lakókörnyezetet.

VP azonosító: 25416027 - 55595 Roxheim

## Részletes felszereltség

- 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 Einbauschrank
- 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.

**VP azonosító: 25416027 - 55595 Roxheim**

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25416027 - 55595 Roxheim

## További információ / adatok

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**VP azonosító: 25416027 - 55595 Roxheim**

## **Kapcsolattartó**

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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