

Roxheim

## Moderna casa bifamiliare su più livelli con giardino, garage ed efficienza energetica A+ a Roxheim

**Codice oggetto: 25416027**



**PREZZO D'ACQUISTO: 415.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112,94 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 249 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25416027 - 55595 Roxheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25416027 - 55595 Roxheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25416027</b>
Superficie netta	<b>ca. 112,94 m<sup>2</sup></b>
DISPONIBILE DAL	<b>01.03.2026</b>
Vani	<b>6</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>2003</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>415.000 EUR</b>
Casa	<b>Porzioni di bifamiliari</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2023</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Superficie linda	<b>ca. 26 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile</b>

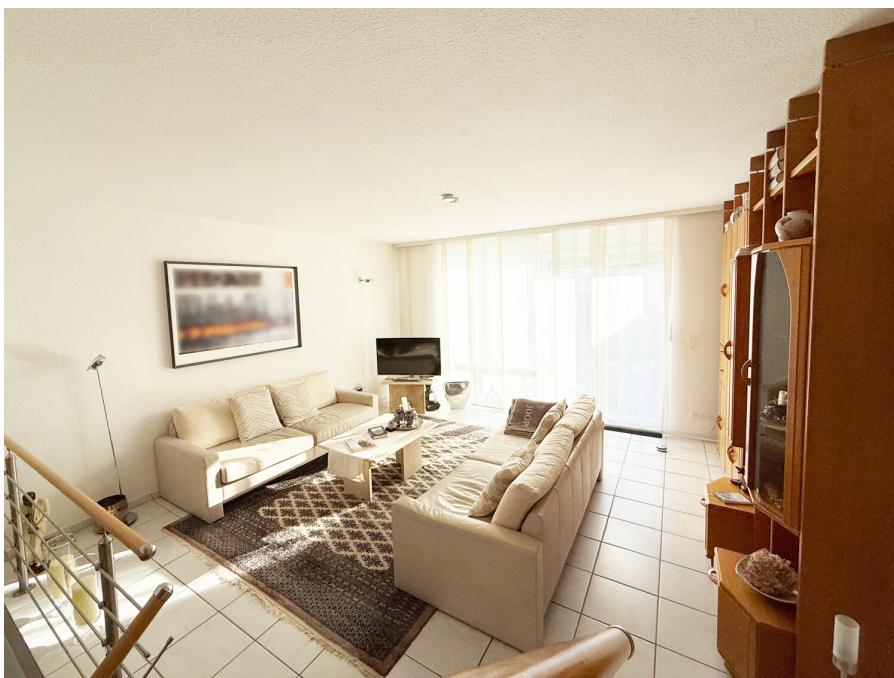
Codice oggetto: 25416027 - 55595 Roxheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	29.82 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	27.10.2035	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

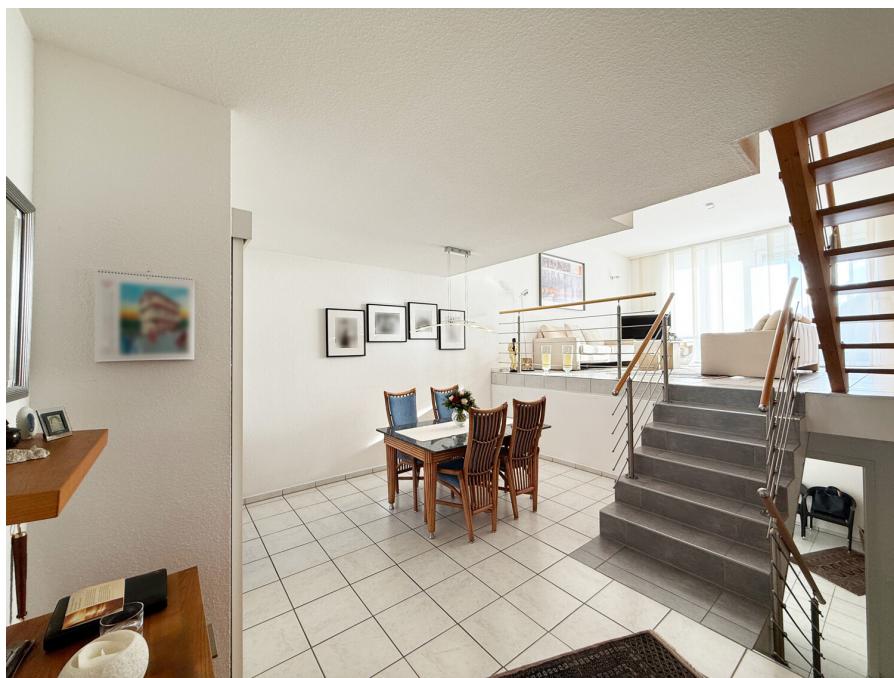
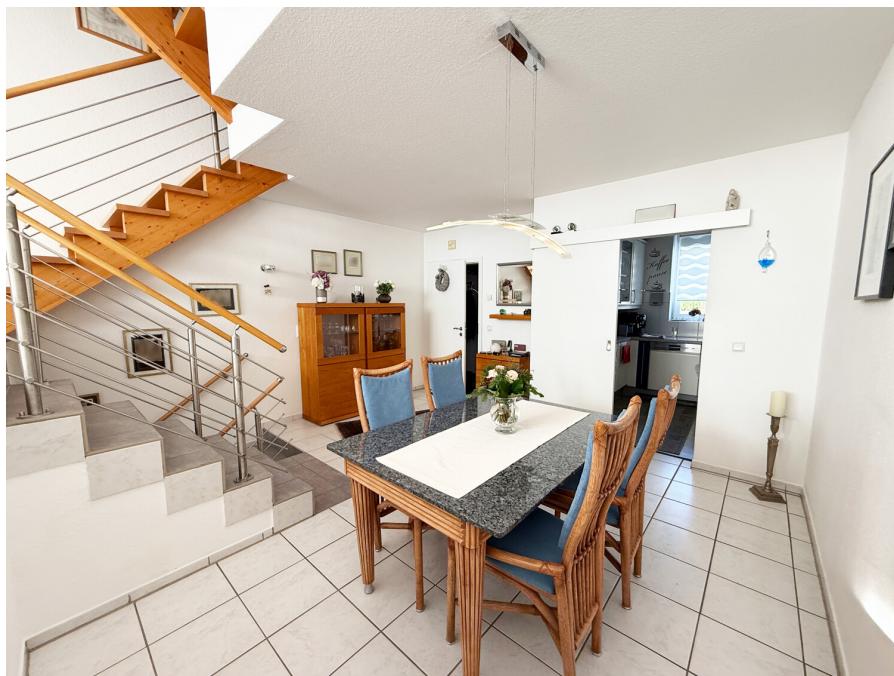
Codice oggetto: 25416027 - 55595 Roxheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25416027 - 55595 Roxheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25416027 - 55595 Roxheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25416027 - 55595 Roxheim

## La proprietà



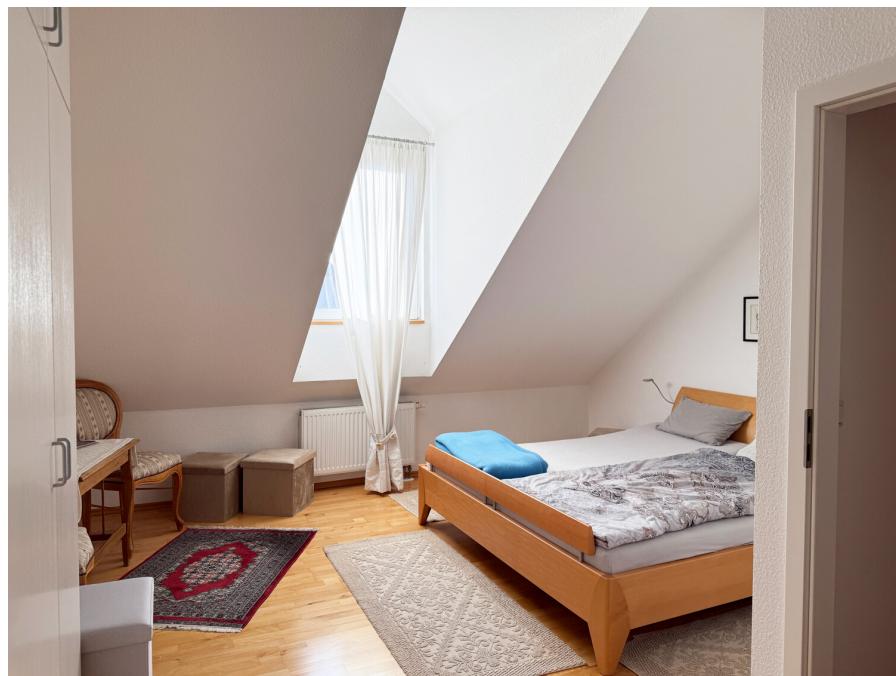
Codice oggetto: 25416027 - 55595 Roxheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25416027 - 55595 Roxheim

## La proprietà



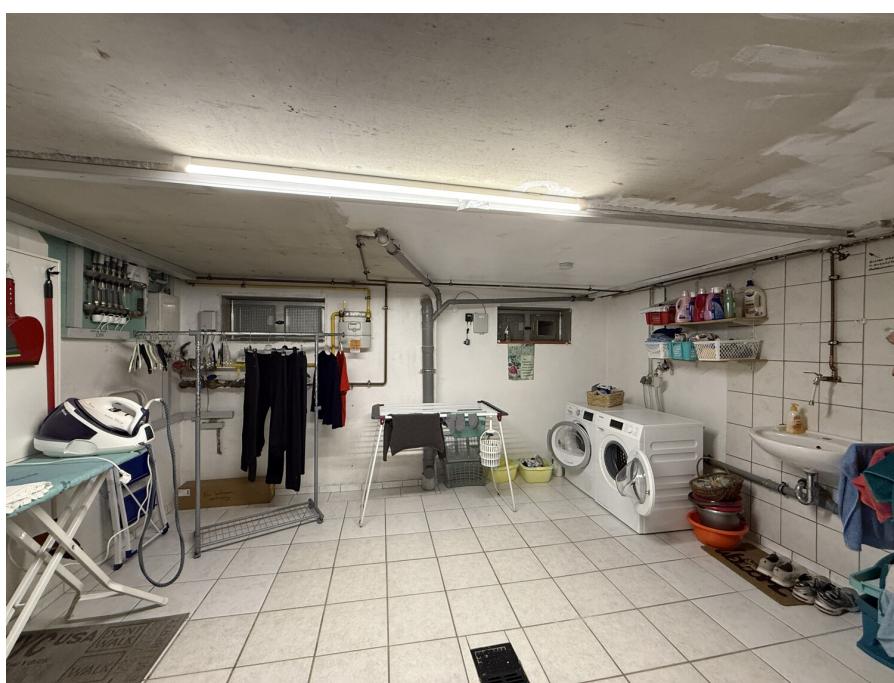
Codice oggetto: 25416027 - 55595 Roxheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25416027 - 55595 Roxheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25416027 - 55595 Roxheim

## La proprietà

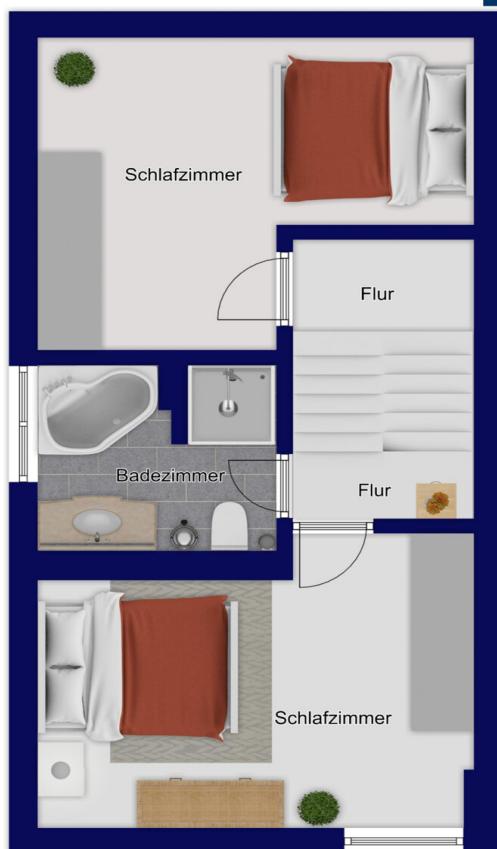


Codice oggetto: 25416027 - 55595 Roxheim

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25416027 - 55595 Roxheim**

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 2003, è situata in una tranquilla zona residenziale di Roxheim, ideale per le famiglie. L'immobile vanta una disposizione su più livelli, progettata con cura, un'atmosfera piacevole e tecnologie edilizie a basso consumo energetico. Circa 113 m<sup>2</sup> di superficie abitabile offrono sei accoglienti stanze, che offrono una varietà di utilizzi: ideali per coppie, famiglie o per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. L'ampia zona giorno e pranzo costituisce il cuore della casa. I piani sfalsati creano una sensazione di open space che migliora ulteriormente il comfort abitativo. Ampie finestre garantiscono un'illuminazione naturale armoniosa e offrono una vista sul giardino. Quattro camere da letto ben proporzionate e un bagno modernizzato offrono ampio spazio e privacy. L'immobile è in ottime condizioni ed è stato regolarmente ristrutturato. Tra i lavori di ristrutturazione figurano una nuova caldaia a condensazione a gas installata nel 2022 e attuatori rinnovati per il riscaldamento a pavimento. L'immobile si estende su circa 249 m<sup>2</sup> e offre una piacevole area esterna con terrazza, un giardino di facile manutenzione e un piccolo laghetto con carpe koi. Un garage singolo e un ulteriore posto auto antistante completano l'offerta. Questa casa bifamiliare coniuga comfort abitativo, solida qualità costruttiva e una posizione privilegiata nelle immediate vicinanze di Bad Kreuznach: la soluzione ideale per chi apprezza la qualità della vita e un ambiente abitativo armonioso.

**Codice oggetto: 25416027 - 55595 Roxheim**

## Dettagli dei servizi

- 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 Regentonnen
- 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.

**Codice oggetto: 25416027 - 55595 Roxheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25416027 - 55595 Roxheim**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25416027 - 55595 Roxheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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