KENSINGTON®
Finest Properties International

Die Gelegenheit seine Träume vom Eigenheim umzusetzen - Einfamilienhaus zum Sanieren und Ausbauen -

Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KMA_402	**Datum:**	09.05.2024
Nutzungsart:	Wohnen	**Vermarktungsart:**	Kauf
Objektart:	Haus	**Baujahr:**	1952
Ort:	55595 Roxheim	**Wohnfläche:**	170,00 m²
Nutzfläche:	100,00 m²	**Grundstücksfläche:**	850,00 m²
Anzahl Zimmer:	6,0	**Anzahl Schlafzimmer:**	5,0
Anzahl Badezimmer:	2,0	**Anzahl Stellplätze:**	2,0
Zustand:	Sanierungsbedürftig		

Preise:

Preis:	270.000,00 €	**Provision:**	3,57 %

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	**Gültig bis:**	2033-12-30
Jahrgang:	2014	**Baujahr Heizung:**	1952
Befeuerung:	Oel	**Primärer Energieträger:**	OEL
Endenergiebedarf:	263.30 kWh/m²/a		

Ansprechpartner:

Name:	Christiane Martin	**Straße:**	Willy-Brand-Platz 7
Ort:	68161 Mannheim	**Telefon:**	0176 78687252
E-Mail:	christiane.martin@kensington-international.com	**www:**	www.kensington-mannheim.de

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Gelegenheit die eigenen Träume umzusetzen und dabei auf staatliche Förderungen zurück zu greifen.

Das 1952 erbaute und freistehende Haus ist sanierungsbedürftig und bietet somit Hand- und Heimwerkern sowie kreativen Baumeistern eine Vielzahl von Möglichkeiten. Sinnvollerweise nutzt man die Gelegenheit das Haus mit Hilfe von staatlichen Förderungen energetisch auf den neusten Stand zu bringen.

Das massiv gebaute und voll unterkellerte Haus wurde auf einem 850m² großen Grundstück erbaut. Neben großen Kellerräumen gibt es noch einen kleinen rückwärtigen Anbau, der eine alte Stallung sowie eine Garage beinhaltet. Eine weitere Garage ist neben dem Haus direkt von der Straße zu erreichen, an welcher noch ein weiterer Anbau grenzt, das als Geräteschuppen und zum Abstellen von Fahrräder o.ä. genutzt wurde.

Darüber hinaus bietet das Grundstück Ausbaureserven, die wiederum viel Flexibilität mit sich bringt. So kann das Anwesen z.B. als Mehrgenerationen-Haus umgebaut werden. Auch ist es möglich, das Anwesen so umzubauen, dass das eigene Wohnen durch die Vermietung von weiteren Einheiten gegenfinanziert werden kann.

Aktuell ist die Aufteilung des Hauses wie folgt:

Erdgeschoss:	3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellkammer
Dachgeschoss:	3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon

Das große Grundstück hat im hinteren Bereich einen großen Garten, der schön in der Sonne liegt und alle Möglichkeiten zur Errichtung einer tollen Gartenlandschaft bietet.

Lage:

Roxheim, eine idyllische Ortschaft die malerisch eingebettet im Nahetal nahe der Stadt Bad Kreuznach in Rheinland-Pfalz liegt. Die Einwohnerzahl beläuft sich auf etwa 3.500 Einwohner, was dem Ort eine angenehme Größe verleiht, in der sich Gemeinschaft und Nachbarschaft noch lebendig gestalten.

Die Infrastruktur in Roxheim ist gut ausgebaut und bietet Einrichtungen für alle Lebensbereiche. Unter den Bildungseinrichtungen finden sich die Grundschule Roxheim sowie weiterführende Schulen in der näheren Umgebung von Bad Kreuznach, die bequem per Bus oder Fahrrad erreichbar sind. Für die medizinische Versorgung stehen verschiedene Fachärzte sowie eine Apotheke im Ort zur Verfügung. Zudem befinden sich Krankenhäuser und medizinische Zentren in der nahegelegenen Stadt Bad Kreuznach.

Die Anbindung per Auto ist hervorragend, da Roxheim direkt an die Bundesstraße B41 angebunden ist, die eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten wie Bad Kreuznach, Mainz und Koblenz bietet. Auch die Autobahn A61 ist nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht eine bequeme Anreise in Richtung Mannheim oder Ludwigshafen. Für Pendler ist dies besonders vorteilhaft.

Für diejenigen, die den öffentlichen Nahverkehr bevorzugen, bietet Roxheim ebenfalls gute Möglichkeiten. Busse

verkehren regelmäßig zwischen Roxheim und Bad Kreuznach, von wo aus weitere Verbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden bestehen. Die Bahnhöfe in Bad Kreuznach und Bingen ermöglichen zudem Zugverbindungen in Richtung Frankfurt, Mainz und weiter.

Insgesamt bietet Roxheim eine attraktive Wohnlage mit einer guten Infrastruktur, die sowohl Familien als auch Berufstätige anspricht. Die Kombination aus ländlicher Idylle und guter Anbindung an größere Städte macht Roxheim zu einem begehrten Wohnort in der Region.

Ausstattung:

Die aktuelle Ausstattung
- Einfamilienhaus mit zwei Wohnebenen
  (Erdgeschoss und Dachgeschoss)
- Sanierungsbedürftig
- Öl-Zentralheizung (Brennkessel aus 2004)
- voll unterkellert
- 2 Garagen
- Geräteschuppen
- Anbau (der als Stallung diente)
- großer, in der Sonne liegender Garten
- ruhige Lage

Optionen
- Option das Bestandshaus in zwei getrennte Wohneinheiten aufzuteilen
- Aus- und Umbau (v. rückwärtigem Anbau zu Wohnraum, Dachterrasse, Wohnraumerweiterung, Anliegerwohnung, ...)
- energetische Sanierung mit staatlichen Förderungen

Sonstiges:

Gerne stehen wir für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: +49 176 78 68 72 52 zur Verfügung.

Beim Kauf verpflichtet sich der Käufer / die Käuferin an VE Consulting & Projektentwicklung, KENSINGTON Mannheim, eine Maklerprovision in der angegebenen Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu zahlen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber*in zur Verfügung gestellt wurden.
Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Wir bitten Sie für die Bearbeitung Ihrer Anfrage Ihre Adresse und Telefonnummer mit anzugeben.

Jeder Kensington Finest Properties Sales Consultant und somit selbständiger Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

Bilder

Luftansicht Front und Straßenzug

Drohnenansicht Haus m. Hof

Drohnenaufnahme Garten m. Blick auf Haus

Luftbild - Grundstück

Garten

Wohnzimmer EG II

Bad EG

Schlafzimmer EG

Flur und Treppenaufgang

Ausblick ins Grüne - DG

Ausblick ins Grüne II - DG

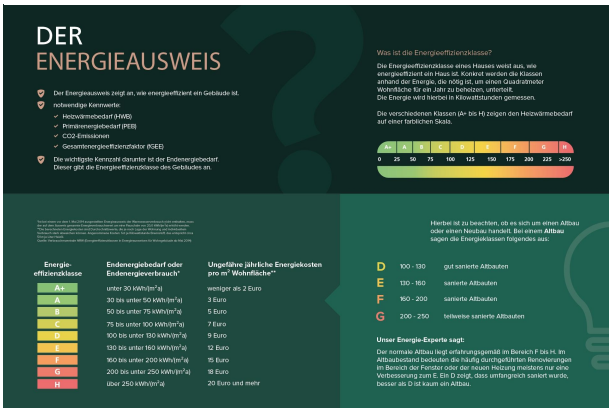
Wohnzimmer DG

Blick in Küche, Essbereich DG

Bad DG

Kinder- / Gäste- / Arbeitszimmer DG

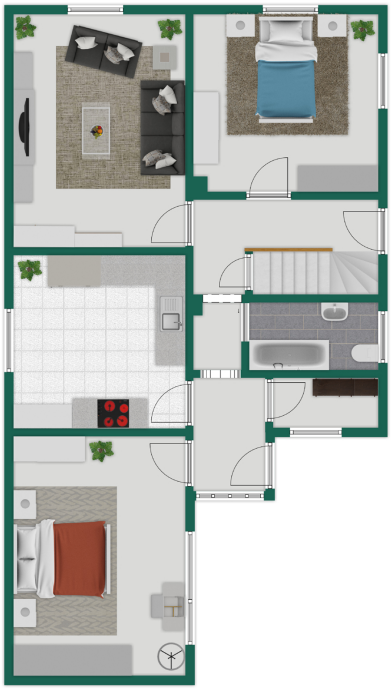
Energieausweis Allgemein



Energieausweis - Sanierungsmassnahmen

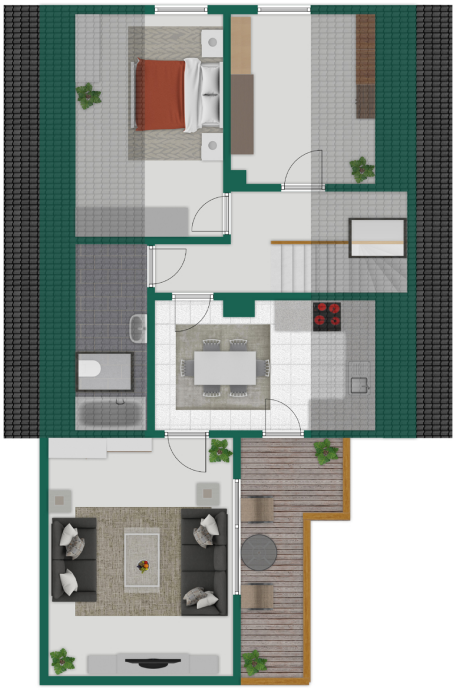
Energieausweis - Foerderungsmoeglichkeiten

Grundriss - Erdgeschoss



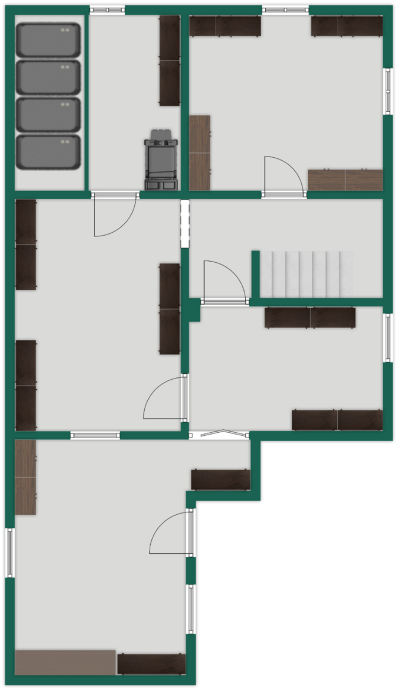
Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss - Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss - Keller



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss - gesamtes Grundstück

Exposéplan, nicht maßstäblich