



# MODERNES FAMILIENHAUS IN BESTLAGE

## BESCHREIBUNG

Modernes Architektenhaus mit durchdachtem Design, nachhaltiger Bauweise und hochwertiger Ausstattung. Photovoltaikanlage mit Speicher, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie 3-fach verglaste Fenster sorgen für höchste Energieeffizienz und niedrige Betriebskosten. Eine Entkalkungsanlage garantiert zusätzlich beste Wasserqualität, für komfortables und zukunftsicheres Wohnen.



Deutschland

**849.000€**  
KAUFPREIS





## OBJEKTDATEN

**Baujahr** 2018

**Letzte Modernisierung** 2025

**Wohnfläche:** ~ 274 m<sup>2</sup>

**Grundstückfläche:** ~ 615 m<sup>2</sup>

**Balkon/Terrasse Fläche:** ~ 75 m<sup>2</sup>

**Wohneinheiten:** 1

**Etagenanzahl:** 2

**Zimmer:** 8

**Schlafzimmer:** 6

**Badezimmer:** 4

**Luftwärmepumpe** ja

**Energieausweis:** liegt vor

**Einbauküche:** ja

**Garten:** ja

**Heizungsart:** Fußbodenheizung

**Solarplatten:** ja

**Energieeffizienzklasse:** A+

**Energieverbrauchs-  
kennwert:** 26,68 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Verfügbar ab:** nach Absprache

# PROVISIONSHINWEIS

Keine Provision inkl.

## BESCHREIBUNG

Dieses moderne Architektenhaus überzeugt mit klarem Design, durchdachter Planung und einer tollen Lage. Die Kombination aus energieeffizienter Bauweise, hochwertiger Ausstattung und moderner Technik sorgt für ein Zuhause, das nicht nur schön aussieht, sondern auch zukunftssicher ist.

Eine Photovoltaikanlage mit 14,28 kWp und 7,5 kW Speicher (optional erweiterbar auf 10 kW) liefert umweltfreundlichen Strom. Die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein angenehmes Raumklima und spart zusätzlich Energie. Die hochwertigen 3-fach verglasten Schüco-Fenster und die exzellente Mauerwerksdämmung sorgen für minimale Heizkosten. Eine Entkalkungsanlage verbessert die Wasserqualität spürbar, ideal für gesundes und komfortables Wohnen.

Das Haus bietet außerdem flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, die Wert auf Individualität legen. Das Obergeschoss kann als eigene Wohneinheit genutzt werden, perfekt für Teenager, junge Erwachsene oder Gäste, die etwas mehr Unabhängigkeit möchten. Durch die zweite Küche im Obergeschoss eignet sich das Haus auch hervorragend für Mehrgenerationenwohnen – etwa, um den Großeltern einen eigenen, komfortablen Bereich zu bieten.







Dieses Haus beeindruckt mit einem offenen Wohnkonzept, klaren Linien und einer einladenden Atmosphäre. Auf zwei Etagen bietet es eine durchdachte Raumaufteilung, die perfekt auf die Bedürfnisse einer Familie abgestimmt ist.

Große, bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht hinein und sorgen für ein helles, freundliches Wohngefühl. Das Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück des Hauses: eine hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und einer großen Kochinsel mit integriertem Barbereich lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein – praktisch und zugleich ein echter Blickfang.

Besonders alltagsfreundlich ist der direkte Zugang zur Doppelgarage, die nicht nur Platz für zwei Autos bietet, sondern auch einen Waschmaschinenanschluss und viel Stauraum für Werkzeuge oder Fahrräder. Zusätzlich ist eine E-Ladestation vorhanden, sodass Elektrofahrzeuge bequem direkt am Haus geladen werden können.







## DIE LAGE

Diese Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend von Roxheim und überzeugt durch ihre angenehme Nachbarschaft mit gepflegten Einfamilienhäusern und liebevoll angelegten Gärten. Hier lässt es sich entspannt leben, ruhig, grün und dennoch gut angebunden.

Die unmittelbare Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Freien, sei es auf den nahegelegenen Feldern oder in den kleinen Wäldern, die das Gebiet umgeben. Für den täglichen Bedarf sind verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte und Bäckereien, in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Die nächst größere Stadt Bad Kreuznach ist nur 5 min. entfernt.

Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und städtischer Erreichbarkeit, was sie zu einem idealen Wohnort für Menschen macht, die sowohl Ruhe als auch Komfort suchen.

 ÖPNV: 15 min.

 Autobahn: 10 min.

 Hauptbahnhof: 15 min.

 Flughafen: 50 min.



# IMPRESSIONEN



Hausansicht Vogelperspektive



Eingangsbereich



Eingangsbereich





Küche EG



Küche EG



Wohn-Essbereich EG



Wohn-Essbereich EG





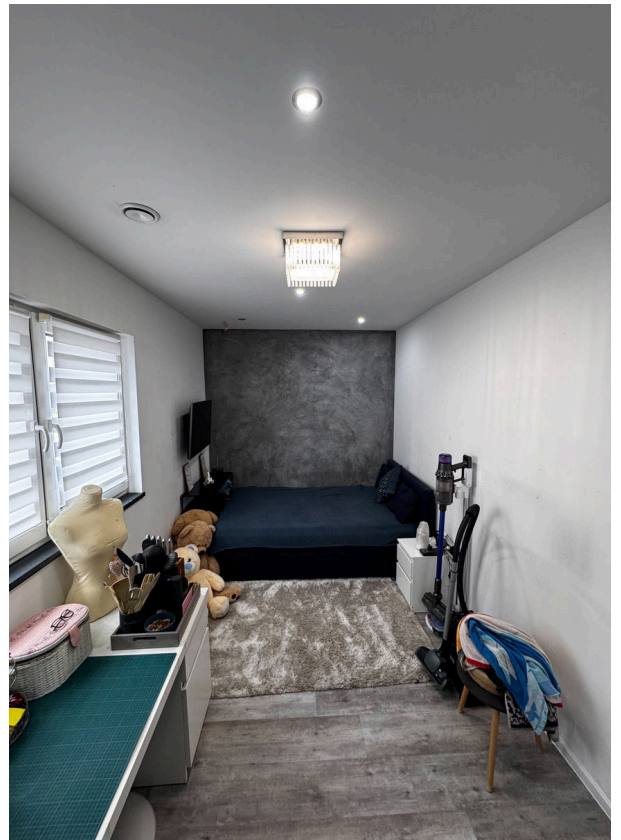
Garderobe EG



Gäste-Bad EG



Büro EG

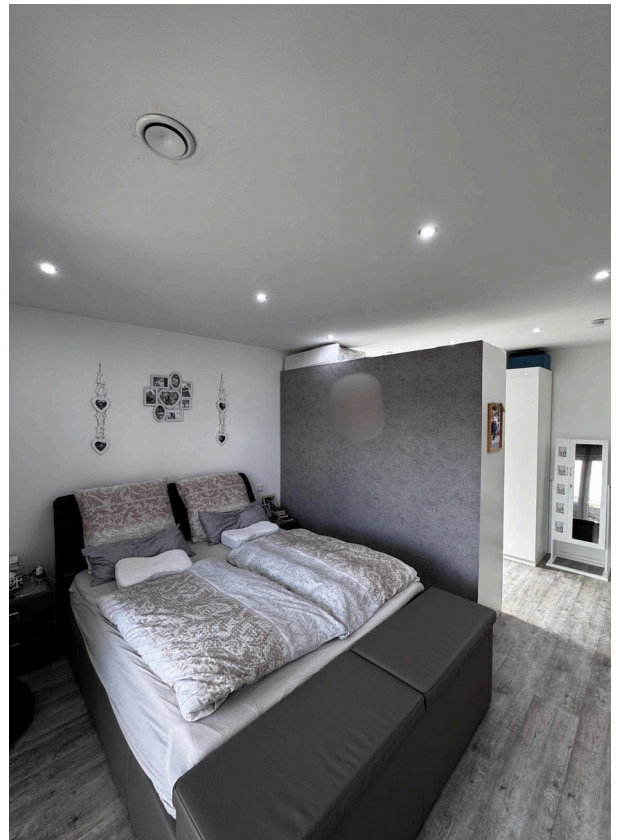


Gästezimmer EG





Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG

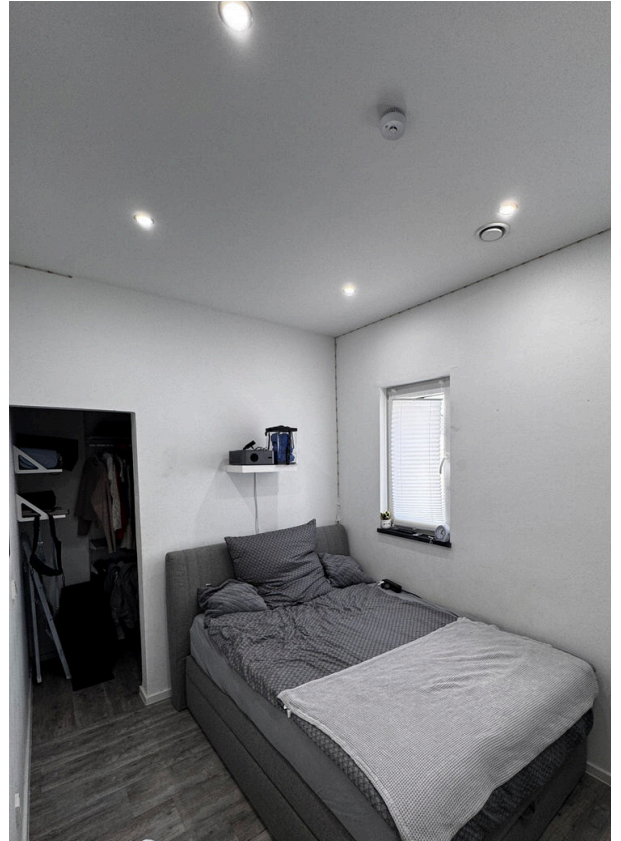


Bad EG





Podest OG



Jugendzimmer OG



Kinderzimmer OG

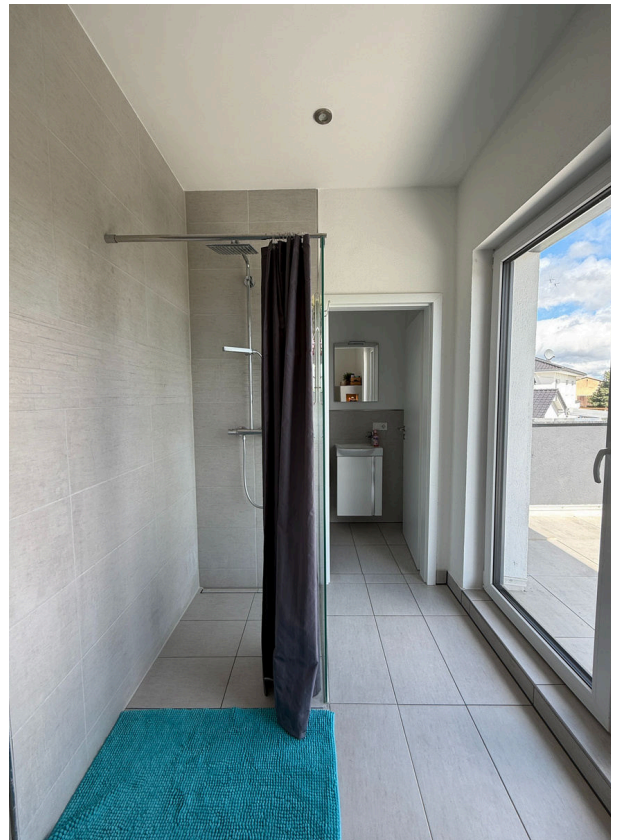


Balkon





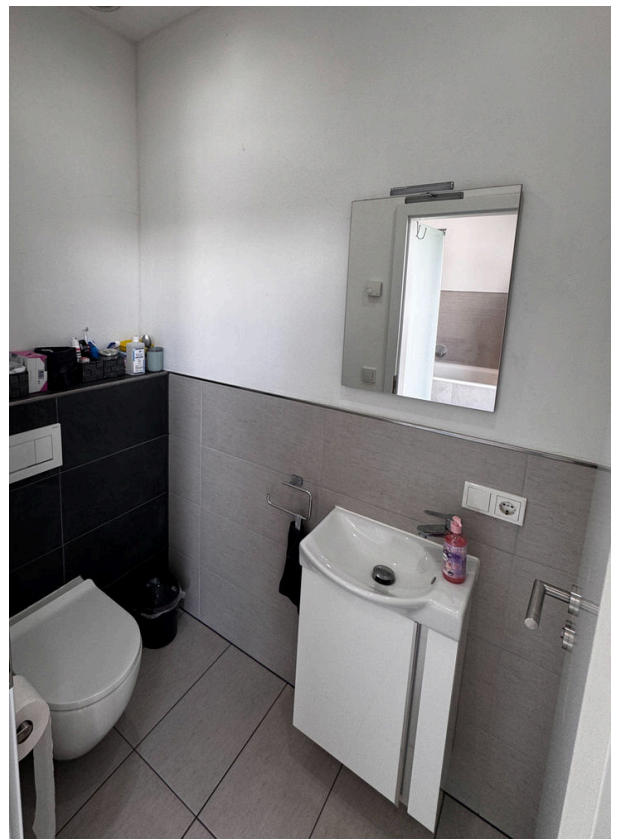
Tageslichtbad OG



Tageslichtbad OG



Wäscheraum OG

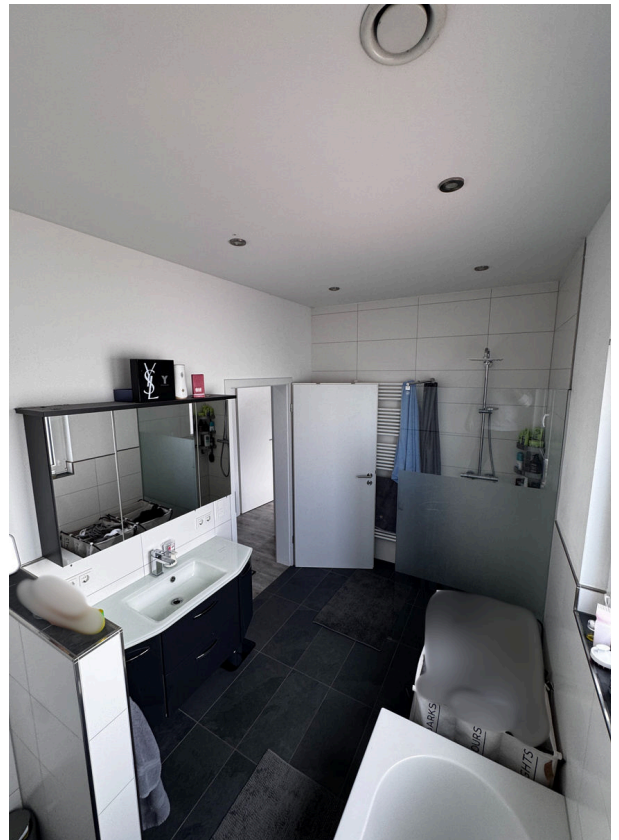


WC OG





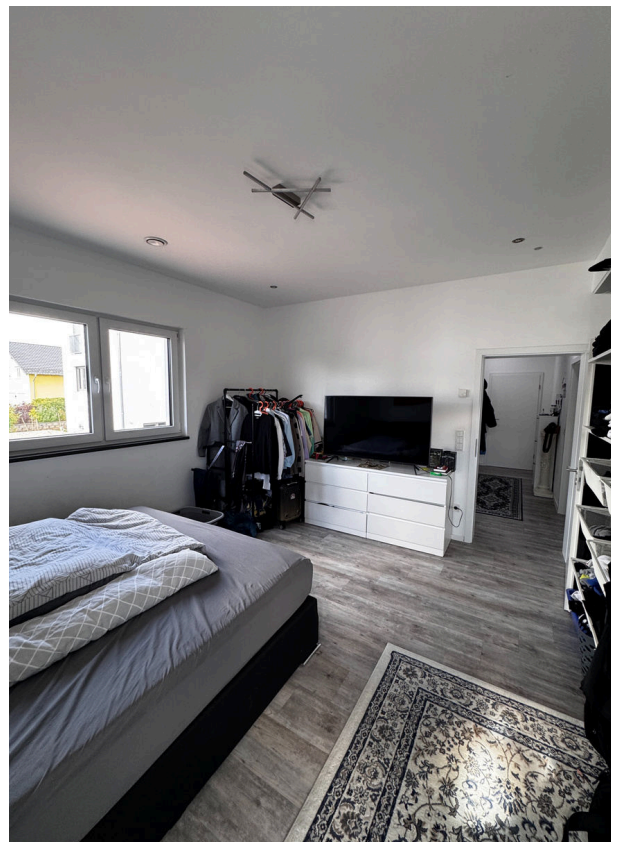
zweites Badezimmer OG



zweites Badezimmer OG



Schlafzimmer OG

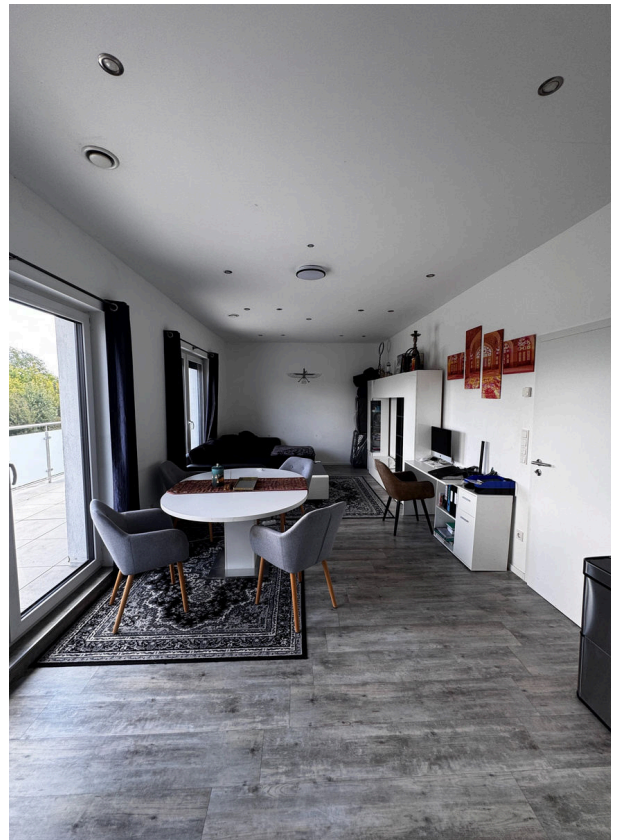


Schlafzimmer OG





Wohn-Essbereich OG



Wohn-Essbereich OG



Balkon



Balkon



# GRUNDRISS

EG



Garage 2 PKW's, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum, Küche/Wohnbereich, Büro, 1 Gäste-WC, 2 Schlafzimmer, 1 Bad en suite

OG



Podest, Küche/Wohnbereich, 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer



# AUSSTATTUNG

## Erdgeschoss

Großzügiges Schlafzimmer mit Bad en Suite und einem begehbaren Kleiderschrank  
Weiterer Raum, ideal als Hobby- oder Gästezimmer  
Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Garten  
Separates Büro für optimale Homeoffice-Bedingungen  
Zwei Tageslichtbäder mit begehbarer Dusche  
Doppelgarage mit direktem Hauszugang und zusätzlichem Waschmaschinenanschluss

## Obergeschoss

Zwei luxuriöse Bäder mit Badewanne und begehbarer Dusche, eins davon mit Hauswirtschaftsbereich (Waschmaschinen- & Trockneranschlüsse) sowie Vorrichtung für Saunaanschluss  
Schlafzimmer mit direktem Zugang zum 40 m<sup>2</sup> großen Balkon  
Ein weiteres Schlafzimmer direkt neben dem Bad  
Zusätzliches Schlaf- oder Kinderzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und eigenem Waschtisch – ideal für Beautybegeisterte  
Großer, offener Wohn-Essbereich mit integrierter Einbauküche und Zugang zum XXL-Balkon

Zwei genehmigte Wohneinheiten mit separater Klimaanlage - gemeinsame Haustechnik (Strom, Wasser)

\*Alle Angaben nach bestem Wissen, Änderungen vorbehalten

## Außenbereich

Große Doppelgarage mit Hauszugang  
Außenfassade 2025 modernisiert  
E-Ladestation für Elektrofahrzeuge direkt an der Garage  
Außenstellplätze für bis zu 8 Fahrzeuge  
40 m<sup>2</sup> großer Balkon mit unverbaubarer Aussicht  
Terrasse mit idealer Südausrichtung für sonnige Stunden  
Unterirdische Bewässerungsanlage für pflegeleichte Gartenpflege

## Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

14,28 kWp Photovoltaikanlage mit 7,5 kW Speicher (erweiterbar auf 10 kW) Garantie bis 2041  
Cloud-Stromspeicherung für maximale Energieunabhängigkeit  
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für hohe Effizienz optional erweiterbar als Klimaanlage  
Hervorragende Dämmung durch massives Mauerwerk  
3-fach verglaste Schüco-Fenster für beste Isolierung  
salzfilteranlage für exzellente Wasserqualität

## Energieausweis

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Ausstellungsdatum: 27.03.2025  
Gültig bis: 26.03.2035  
Energieverbrauchskennwert: 26,68 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Heizungsart: Fußbodenheizung  
Wesentlicher Energieträger: Luftwärmepumpe  
Energieeffizienzklasse: A+  
Baujahr Anlagentechnik: 2018



# AUSSTATTUNG

Lüftungsanlage mit  
Wärmerückgewinnung, optional  
erweiterbar als Klimaanlage

Grohe Trinkwassersystem in der Küche (EG)  
– gefiltertes Wasser, wahlweise still oder mit  
Kohlensäure

Salzfilteranlage für exzellente  
Wasserqualität im gesamten Haus

Video-Klingelanlage mit App-Steuerung  
(BTicino) – mit Fernzugriff,  
Kameraüberwachung und Türöffnung per  
Smartphone, auch von unterwegs

Integrierter Waschbereich mit Premium-  
Ausstattung – maßgefertigter, extra stabiler  
Einbau für Waschmaschine und Trockner,  
vibrationsfrei und langlebig, harmonisch in  
das Badezimmer im Obergeschoss  
integriert