

Exposé

Einfamilienhaus in Roxheim

Einzelgelegenes saniertes Mehrfamilienhaus mit großzügigem Garten in Roxheim



Objekt-Nr. OM-319301

Einfamilienhaus

Verkauf: **679.000 €**

55595 Roxheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.500,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	249,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	50,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einzelgelegenes saniertes Mehrfamilienhaus mit großzügigem Garten, Garagen und flexibler Nutzung – Ideal für Familien, Kapitalanleger oder Gewerbe

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein modernisiertes und großzügiges Zweifamilienhaus, das 2021 umfassend saniert wurde. Das Haus hat viel Platz und Flexibilität und liegt in einer ruhigen Einzellage. Es eignet sich hervorragend für Familien (Mehrgenerationshaus) Kapitalanleger oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Das Haus wurde innen vollständig saniert, sodass Sie von einer modernen und zeitgemäßen Haustechnik profitieren

Eckdaten des Hauses:

- Zweifamilienhaus mit flexibler Nutzung der Einliegerwohnung
- Gesamtfläche: ca 249qm
- 3 Bäder
- Obergeschoss: 5 Zimmer auf ca 180qm – ideal für eine große Familien (Bild 1-7)
- Untergeschoss: (Einliegerwohnung): 3 Zimmer auf ca 90 qm – perfekt als separate Wohneinheit zur Vermietung oder auch zur gewerblichen Nutzung als Büro, Praxis oder Studio, monatliche Mieteinnahme 950-1100€ (Bild8-10)
- Ca 50 qm Nutzfläche
- Grundstücksfläche: großzügiger Garten von 500-600 qm für das Obergeschoss und ein separater Garten für die Einliegerwohnung

Besondere Merkmale:

- 2 Garagen mit eigener Zufahrt
- Stellplatz für bis zu 5 Autos, zusätzlich gibt es weiteren Platz für zusätzliche Parkmöglichkeiten
- Sauna mit separater Dusche mit Fußbodenheizung für entspannende Wellness- Momente im eigenen Zuhause
- Balkon und Terrasse, ideal für entspannte Stunden im Freien
- Ruhige Einzellage mit viel Privatsphäre

Ausstattung

Zustand des Hauses:

Das Haus wurde 2021 komplett innen saniert und befindet sich in einem hervorragenden Zustand:

- Neue 3 fach verglaste Fenster eines deutschen Herstellers mit sehr guter energieeffizient sorgen für niedrige Heizkosten und hohen Wohnkomfort.
- Elektroinstallation komplett erneuert 2021
- Energieeffiziente Buderus Gasheizung sowie alle Heizungsleitung von 2021
- Abflussleitung, Wasserleitung und Bäder 2021 vollständig erneuert
- Obere Geschossdecke sowie alle Heizungsflächen gedämmt
- Gartenhäuschen

- Kaminanschluss im oberen Geschoss vorhanden

Flexibilität:

Die Einliegerwohnung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie kann als Wohnung genutzt werden, eignet sich jedoch auch hervorragend für eine gewerbliche Nutzung. Ob Büro, Praxis oder Studio – hier haben Sie die Freiheit, Wohn- und Arbeitsbereiche optimal zu kombinieren.

Kontakt:

Haben Sie Interesse an dieser vielseitigen, modernisierten und energieeffizienten Immobilie? Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre Nachricht!

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Einzellage, dennoch sind alle wichtigen Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe:

- Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind nur 5 Minuten fußläufig erreichbar.
- Kindergarten und Schulen (alle Stufen bis zum Gymnasium) befinden sich ebenfalls in direkter Umgebung – ideal für Familien mit Kindern
- Sehr gute Autobahnanbindung, 10 Minuten zur A 61
- Mainz 39 km - Wiesbaden 45 km - Frankfurt 75 km - Kaiserslautern 75 Km
- Weinberge und Wanderwege direkt hinter dem Garten

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Frontansicht



Essbereich

Exposé - Galerie



Flur



Bad

Exposé - Galerie



Flur



Garten

Exposé - Galerie



Zufahrt

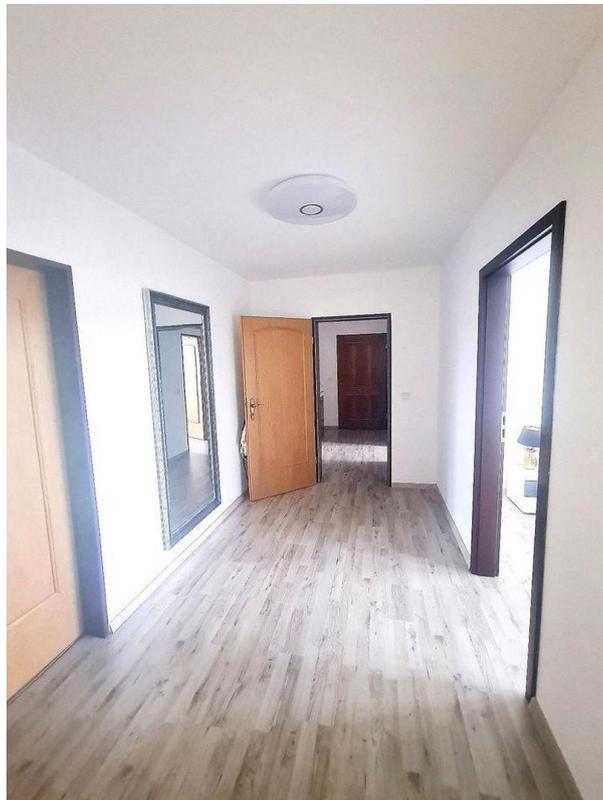


Wohn/Essbereich Ew

Exposé - Galerie



Bad Ew



Flur Ew