

Nierstein

# Großzügige Villa im Grünen – stilvolles Wohnen mit Weitblick!

Objektnummer: 25154019



KAUFPREIS: 1.950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 290 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.822 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	25154019	Kaufpreis	1.950.000 EUR
Wohnfläche	ca. 290 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1950	Nutzfläche	ca. 611 m <sup>2</sup>
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	329.62 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.06.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein**

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Villa bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 290 m<sup>2</sup> und einer eindrucksvollen Grundstücksfläche von ca. 1.822 m<sup>2</sup> ein exzellentes Wohnangebot. Das im Jahr 1950 erbaute Anwesen wurde umfassend modernisiert und vereint traditionellen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die gehobene Ausstattungsqualität unterstreicht den Anspruch dieses Hauses an Stil und Wertigkeit.

Das Angebot umfasst insgesamt sieben Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Ob als großzügiges Zuhause für die Familie, als Arbeits- und Rückzugsräume, für Gäste oder als Hobbybereiche – die Raumaufteilung gewährt Flexibilität bei der Gestaltung Ihres individuellen Wohnkonzepts. Die modernisierte Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und lässt Raum für persönliche Akzente.

Die Zentralheizung sorgt für eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung im gesamten Haus. Dies gewährleistet ganzjährig ein behagliches Raumklima, in Verbindung mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen. Die modernisierte Haustechnik entspricht dem aktuellen Standard und trägt zu einer hohen Wohnqualität bei.

Der großflächige Gartenbereich bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Erholung oder gesellige Zusammenkünfte im Freien. Die uneingeschränkte Nutzung der ca. 1.822 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche eröffnet Ihnen zahlreiche Gestaltungsspielräume – sei es für den Anbau von Blumen und Pflanzen, Spielbereiche oder zur Realisierung weiterer individueller Wünsche.

Die Villa befindet sich in exponierter Lage und eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit ist gewährleistet. Auf dem Anwesen befinden sich noch zwei Nebengebäude, die z.B. auch als Büro oder als Praxis eine gewerbliche Nutzung möglich machen würden!

Wichtige Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote sind in kurzer Distanz gut erreichbar. Somit ist auch ein ausgezeichneter Wohnkomfort gewährleistet.

Ein weiterer Vorzug der Immobilie ist die großzügige Wohnfläche, die viel Platz zur freien Entfaltung bietet. Mit sieben Zimmern steht ausreichend Raum zur Verfügung, um sowohl gemeinsames Familienleben als auch private Rückzugsorte zu realisieren. Dank der hochwertigen Modernisierungsmaßnahmen ist das Haus sofort bezugsfertig und überzeugt mit einer klaren, zeitlosen Architektur.

Die gehobene Ausstattungsqualität des Hauses macht das Angebot besonders attraktiv für anspruchsvolle Interessentinnen und Interessenten, die Wert auf ein gepflegtes und modernes Wohnumfeld legen. Ob als großzügiges Domizil für die Familie oder als

**repräsentativer Rückzugsort – diese Villa erfüllt vielseitige Wohnwünsche.  
Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur  
Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses besondere Angebot näher kennenzulernen.  
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Markus Platt**

---

**Petersstraße 18, 67547 Worms**

**Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0**

**E-Mail: [worms@von-poll.com](mailto:worms@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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