

Nierstein

## Detached single-family home: Spacious living in a prime location in Nierstein

*Property ID: 25154015*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 879.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 179,8 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 443 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25154015 - 55283 Nierstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25154015 - 55283 Nierstein

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25154015                 |
| Living Space         | ca. 179,8 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Gabled roof              |
| Rooms                | 9                        |
| Bedrooms             | 4                        |
| Bathrooms            | 3                        |
| Year of construction | 2005                     |
| Type of parking      | 1 x Garage               |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 879.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 82 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment             | Terrace, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen          |

Property ID: 25154015 - 55283 Nierstein

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 103.50 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 27.10.2035      | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 2005                           |

Property ID: 25154015 - 55283 Nierstein

## The property



Property ID: 25154015 - 55283 Nierstein

## The property



Property ID: 25154015 - 55283 Nierstein

## The property



Property ID: 25154015 - 55283 Nierstein

## The property



Property ID: 25154015 - 55283 Nierstein

## The property



Property ID: 25154015 - 55283 Nierstein

## The property



Property ID: 25154015 - 55283 Nierstein

## The property



Property ID: 25154015 - 55283 Nierstein

## The property



Property ID: 25154015 - 55283 Nierstein

## The property



Property ID: 25154015 - 55283 Nierstein

## The property



Property ID: 25154015 - 55283 Nierstein

## The property



Property ID: 25154015 - 55283 Nierstein

## The property



Property ID: 25154015 - 55283 Nierstein

## The property



Property ID: 25154015 - 55283 Nierstein

## The property



Property ID: 25154015 - 55283 Nierstein

## The property



Property ID: 25154015 - 55283 Nierstein

## The property



Property ID: 25154015 - 55283 Nierstein

## A first impression

This well-maintained detached house, built in 2005, impresses with its intelligent floor plan, modern technology, and first-class construction. With a generous living area of approximately 179.8 m<sup>2</sup> and a plot size of approximately 443 m<sup>2</sup>, the property offers ample space for various lifestyles and is suitable for families, couples, or multi-generational living arrangements. The house is a solid, detached building constructed using high-quality lightweight concrete blocks (KLB), which not only ensures robust construction but also offers advantages in terms of temperature and humidity regulation. The living spaces are flooded with natural light and, thanks to clean lines and well-thought-out layouts, create an inviting atmosphere. On the ground floor, you will find a spacious living and dining area that impresses with its generous size and offers a variety of furnishing options. From here, you have direct access to the terrace and the well-maintained garden. The open-plan kitchen blends harmoniously into the overall design. An additional bright room with a view of the garden is ideal as an office, guest room, or children's room. Upstairs, there are two comfortable bedrooms, each offering its own private retreat. The modern bathroom features a bathtub and a separate shower. A further shower room is located in the basement. A particular highlight is the separate area with a sauna – an ideal place to relax after a busy day. The basement offers additional possibilities and can be converted into a self-contained apartment (SWA) if needed. This provides flexibility, whether for guests, growing children, or as a home office. The house is exceptionally well-equipped: A solar thermal system combined with a Weishaupt hybrid heating system ensures an efficient and sustainable energy supply. The 5,000-liter rainwater cistern supports environmentally conscious gardening. A fiber optic connection provides high-speed internet, making it ideal for working from home or enjoying entertainment. The property boasts high-end features: premium flooring, well-maintained bathrooms, and a thoughtfully designed electrical system are standard. A wallbox in the garage offers convenient charging for your electric vehicle. The entire property is in excellent condition and is available for immediate occupancy. See for yourself the many possibilities and the quality of this exceptional detached house. We look forward to showing you the property in person. Please clarify your financing options before scheduling a viewing.

Property ID: 25154015 - 55283 Nierstein

## All about the location

Nierstein besticht als lebenswerte Stadt mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einer ausgewogenen Altersstruktur, die ein harmonisches Miteinander verschiedener Generationen ermöglicht. Die Nähe zu Mainz und der Rhein-Main-Region, verbunden mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, schafft ideale Voraussetzungen für Familien, die urbanes Flair mit naturnahem Wohnen verbinden möchten. Die hochwertige Infrastruktur, moderne Versorgungseinrichtungen sowie eine sichere und freundliche Umgebung unterstreichen die Attraktivität von Nierstein als Wohnstandort, der sowohl Ruhe als auch vielfältige Möglichkeiten für ein aktives Familienleben bietet.

In Nierstein finden Familien ein besonders einladendes Umfeld, das durch eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsangeboten geprägt ist. Die zahlreichen Spielplätze und Sportanlagen, nur wenige Gehminuten entfernt, laden Kinder und Jugendliche zu Bewegung und gemeinschaftlichem Erleben ein. Der nahegelegene Stadtpark sowie weitere grüne Oasen bieten Raum für entspannte Spaziergänge und gemeinsame Stunden im Freien, die das Familienleben bereichern und zur gesunden Entwicklung beitragen.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungslandschaft ein großer Gewinn: Kindertagesstätten wie die Roßberg-Kita und St. Kilian sind in nur etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar, während Schulen wie die Carl Zuckmayer Realschule plus und Fachoberschule sowie die Grundschule Nierstein in einem angenehmen Gehbereich von acht bis vierzehn Minuten liegen. Diese kurzen Wege erleichtern den Alltag und schaffen Sicherheit und Geborgenheit. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Ärzten, Apotheken und Zahnarztpraxen in fußläufiger Entfernung ebenfalls optimal gewährleistet, was gerade für junge Familien ein beruhigendes Gefühl von Fürsorge und Schutz vermittelt.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Busstation „Nierstein, Rossbergstraße“ in nur zwei Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Nierstein, der in etwa sechzehn Minuten zu erreichen ist, ermöglicht flexible Mobilität für Berufspendler und Familienausflüge gleichermaßen. Einkaufsmöglichkeiten wie ALDI Süd, Netto und REWE sind bequem in acht bis elf Minuten zu Fuß erreichbar und bieten alles für den täglichen Bedarf.

Nierstein präsentiert sich somit als ein Ort, an dem Familien nicht nur ein Zuhause, sondern eine lebendige Gemeinschaft mit hoher Lebensqualität finden. Hier verbinden

sich Sicherheit, Bildung und Freizeit in idealer Weise – ein Umfeld, das Kinderträume wachsen lässt und Eltern ein gutes Gefühl für die Zukunft schenkt.

Property ID: 25154015 - 55283 Nierstein

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 103.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25154015 - 55283 Nierstein

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Markus Platt

---

Petersstraße 18, 67547 Worms

Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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