

Nierstein

Großzügige Villa im Grünen – stilvolles Wohnen mit Weitblick!

Property ID: 25154019



PURCHASE PRICE: 1.950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 290 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.822 m²

Property ID: 25154019 - 55283 Nierstein

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Contact partner**

Property ID: 25154019 - 55283 Nierstein

At a glance

Property ID	25154019	Purchase Price	1.950.000 EUR
Living Space	ca. 290 m ²	House	Villa
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Condition of property	Modernised
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1950	Usable Space	ca. 611 m ²
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25154019 - 55283 Nierstein

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	329.62 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	24.06.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25154019 - 55283 Nierstein

The property



Property ID: 25154019 - 55283 Nierstein

The property



Property ID: 25154019 - 55283 Nierstein

The property



Property ID: 25154019 - 55283 Nierstein

The property



Property ID: 25154019 - 55283 Nierstein

The property



Property ID: 25154019 - 55283 Nierstein

The property



Property ID: 25154019 - 55283 Nierstein

The property



Property ID: 25154019 - 55283 Nierstein

The property



Property ID: 25154019 - 55283 Nierstein

The property



Property ID: 25154019 - 55283 Nierstein

The property



Property ID: 25154019 - 55283 Nierstein

The property



Property ID: 25154019 - 55283 Nierstein

The property



Property ID: 25154019 - 55283 Nierstein

The property

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

Property ID: 25154019 - 55283 Nierstein

A first impression

Diese ansprechende Villa bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 290 m² und einer eindrucksvollen Grundstücksfläche von ca. 1.822 m² 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 m² 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.**

Property ID: 25154019 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com