

## Nieder-Olm

# Charming, well-maintained detached house in a quiet cul-de-sac – perfect for a large family

Property ID: 25017033



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

PURCHASE PRICE: 1.295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 741 m<sup>2</sup>

Property ID: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

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

Property ID: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25017033                              |
| Living Space         | ca. 210 m²                            |
| Rooms                | 7                                     |
| Bedrooms             | 6                                     |
| Bathrooms            | 3                                     |
| Year of construction | 2003                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

|                     |                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price      | 1.295.000 EUR                                                             |
| Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Construction method | Solid                                                                     |
| Usable Space        | ca. 139 m²                                                                |
| Equipment           | Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony                              |

Property ID: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## Energy Data

|                                |                  |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | District heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Remote           | Final Energy Demand                                  | 115.70 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 03.08.2035       | Energy efficiency class                              | D                         |
| Power Source                   | District heating | Year of construction according to energy certificate | 2003                      |

Property ID: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## The property



Property ID: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## The property



Property ID: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## The property



Property ID: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## The property



Property ID: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## The property



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Property ID: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## The property



Property ID: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## The property



Property ID: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## The property



Property ID: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## The property



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06131 - 97 20 40**

Partner-Shop Mainz | Rheinstraße 33 | 55116 Mainz  
[mainz@von-poll.com](mailto:mainz@von-poll.com) | [www.von-poll.com/mainz](http://www.von-poll.com/mainz)

Property ID: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 06131 - 97 204 0

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

Property ID: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## A first impression

In one of Nieder-Olm's most sought-after locations, this spacious detached house presents itself as a true haven for discerning living. Set on a lovingly landscaped plot of approximately 741 m<sup>2</sup>, this property, built in 2003, combines timeless architecture with modern amenities. With a living area of around 210 m<sup>2</sup>, spread across seven rooms, the house offers ideal conditions for families who value space, comfort, and flexibility. The bright, inviting entrance hall immediately conveys a sense of spaciousness and leads directly into the heart of the home: the expansive living and dining area. Large windows flood the room with light throughout the day, creating a warm and inviting atmosphere. From here, you can access the large sun terrace, which overlooks the beautifully landscaped garden – a green oasis that invites relaxation, play, or gardening. The open-plan kitchen with adjoining dining area forms the communicative hub of family life and is also a place for convivial gatherings with friends. The ground floor also boasts a flexible space, currently configured as a dressing room with an adjoining bedroom and en-suite shower room. Whether used as a guest room, office, or hobby room, this retreat can be individually adapted to the needs of its residents and provides added comfort. A modern staircase leads to the upper floor, which offers four spacious rooms and a stylish bathroom with a bathtub, walk-in shower, and double vanity. Here, every family member can find their own personal haven. Another highlight is the attic: a charming, light-filled room with its own bathroom featuring natural light, perfectly suited as a studio, youth area, or guest floor. Sustainability and energy efficiency are also key priorities: the house is heated by environmentally friendly district heating. The energy concept is complemented by a photovoltaic system installed by ENPAL in 2023, which not only reduces operating costs but also makes a valuable contribution to climate protection. Practical details such as the utility room with connections for a washing machine and dryer, the spacious garage with direct access to the house (equipped with a smart wallbox to complement the photovoltaic system), and several outdoor parking spaces complete the well-thought-out overall concept. The house's location combines tranquility with optimal transport links: shops, schools, and kindergartens are in the immediate vicinity. Leisure activities for all ages, as well as easy access to public transport and motorways, make Nieder-Olm a particularly attractive place to live. This detached house combines a stylish ambiance, modern amenities, and a location that leaves little to be desired. A home that offers both security, quality of life, and future-proof living.

Property ID: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## Details of amenities

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten und Zugang auf die Sonnenterrasse
- Schön angelegter, eingewachsener Garten mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Umweltfreundliche Fernwärmeheizung
- 2023 installierte Photovoltaikanlage (ENPAL)
- unterkellert
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Garage mit direktem Zugang ins Haus (Platz für zwei Fahrzeuge sowie zwei davor liegende Außenplätze)
- Wallbox in der Garage
- Regenwasserzisterne
- Das Haus wird zu Anfang Mai 2026 übergeben

Property ID: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## All about the location

Im Herzen Rheinhessens, dem Landkreis Mainz-Bingen angehörig, liegt Nieder-Olm mit etwa 10.800 Einwohnern vor den Toren der Landeshauptstadt Mainz. Die Verbandsgemeinde ist vorrangig bekannt für Wein- und Obstanbau, die Stadt Nieder-Olm als Zentrum begeistert mit einem regen Vereinsleben, zahlreichen kulturellen Veranstaltungen und fröhlichen Festen. Durch moderne Stadtentwicklung und wachsende Gewerbegebiete mit vielen Arbeitsplätzen wurde Nieder-Olm vor allem in den letzten Jahren nicht nur optisch aufgewertet. Sowohl Grundschulen als auch Gymnasien und Hauptschulen befinden sich, genau wie das beliebte Hallen- und Freibad direkt vor Ort und unterstreichen die außerordentlich gute Infrastruktur der Stadt. Weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Supermärkte oder Bäcker sind in direkter Nachbarschaft ausreichend vorhanden und fußläufig gut zu erreichen.

Über zwei Anschlussstellen ist Nieder-Olm an die A63 angebunden, die zum einen als Zubringer in den Verdichtungsraum Rhein-Main dient und zum anderen eine gute Anbindung an die A61 gewährleistet. Darüber hinaus sind die Nachbargemeinden Ober-Olm, Klein-Winternheim und Essenheim über zahlreiche Landstraßen gut zu erreichen. Nieder-Olm ist sehr gut an den Bus- und Bahnverkehr angebunden, Regionalzüge verkehren regelmäßig und bieten eine gute Anbindung an die größeren Städte der Region.

Property ID: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 115.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Rheinstraße 33, 55116 Mainz

Tel.: +49 6131 - 97 204 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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