

Nierstein

Vivienda unifamiliar independiente: Espaciosa vivienda en una ubicación privilegiada en Nierstein

Número de propiedad: 25154015

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PRECIO DE COMPRA: 879.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 179,8 m² • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 443 m²

Número de propiedad: 25154015 - 55283 Nierstein

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25154015 - 55283 Nierstein

De un vistazo

Número de propiedad	25154015
Superficie habitable	ca. 179,8 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	2005
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	879.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 82 m ²
Características	Terraza, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25154015 - 55283 Nierstein

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	103.50 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	27.10.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2005

Número de propiedad: 25154015 - 55283 Nierstein

La propiedad



Número de propiedad: 25154015 - 55283 Nierstein

La propiedad



Número de propiedad: 25154015 - 55283 Nierstein

La propiedad



Número de propiedad: 25154015 - 55283 Nierstein

La propiedad



Número de propiedad: 25154015 - 55283 Nierstein

La propiedad



Número de propiedad: 25154015 - 55283 Nierstein

La propiedad



Número de propiedad: 25154015 - 55283 Nierstein

La propiedad



Número de propiedad: 25154015 - 55283 Nierstein

La propiedad



Número de propiedad: 25154015 - 55283 Nierstein

La propiedad



Número de propiedad: 25154015 - 55283 Nierstein

La propiedad



Número de propiedad: 25154015 - 55283 Nierstein

La propiedad



Número de propiedad: 25154015 - 55283 Nierstein

La propiedad



Número de propiedad: 25154015 - 55283 Nierstein

La propiedad



Número de propiedad: 25154015 - 55283 Nierstein

La propiedad



Número de propiedad: 25154015 - 55283 Nierstein

La propiedad



Número de propiedad: 25154015 - 55283 Nierstein

La propiedad



Número de propiedad: 25154015 - 55283 Nierstein

Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, construida en 2005 y en perfecto estado, impresiona por su inteligente distribución, tecnología moderna y una construcción de primera calidad. Con una generosa superficie habitable de aproximadamente 179,8 m² y una parcela de aproximadamente 443 m², la propiedad ofrece amplio espacio para diversos estilos de vida y es ideal para familias, parejas o convivencias multigeneracionales. La casa es una sólida edificación unifamiliar construida con bloques de hormigón ligero (KLB) de alta calidad, lo que no solo garantiza una construcción robusta, sino que también ofrece ventajas en cuanto a la regulación de la temperatura y la humedad. Los espacios habitables están inundados de luz natural y, gracias a sus líneas limpias y una distribución bien pensada, crean un ambiente acogedor. En la planta baja, encontrará un amplio salón-comedor que impresiona por su generoso tamaño y ofrece una variedad de opciones de mobiliario. Desde aquí, tiene acceso directo a la terraza y al cuidado jardín. La cocina abierta se integra armoniosamente con el diseño general. Una habitación luminosa adicional con vistas al jardín es ideal como despacho, habitación de invitados o habitación infantil. En la planta superior, hay dos cómodos dormitorios, cada uno con su propio rincón privado. El moderno baño cuenta con bañera y ducha independiente. En el sótano hay otro aseo con ducha. Destaca especialmente la zona independiente con sauna, un lugar ideal para relajarse después de un día ajetreado. El sótano ofrece posibilidades adicionales y puede convertirse en un apartamento independiente (SWA) si es necesario. Esto proporciona flexibilidad, ya sea para invitados, niños en edad de crecimiento o como despacho en casa. La casa está excepcionalmente bien equipada: un sistema solar térmico combinado con un sistema de calefacción híbrido Weishaupt garantiza un suministro energético eficiente y sostenible. La cisterna de agua de lluvia de 5.000 litros fomenta una jardinería respetuosa con el medio ambiente. Una conexión de fibra óptica proporciona internet de alta velocidad, lo que la hace ideal para teletrabajar o disfrutar del ocio. La propiedad cuenta con características de alta gama: suelos de alta calidad, baños impecables y un sistema eléctrico de diseño cuidado de serie. Un wallbox en el garaje ofrece una cómoda carga para su vehículo eléctrico. Toda la propiedad se encuentra en excelentes condiciones y está disponible para ocupación inmediata. Descubra las múltiples posibilidades y la calidad de esta excepcional casa unifamiliar. Esperamos poder mostrarle la propiedad en persona. Por favor, aclare sus opciones de financiación antes de programar una visita.

Número de propiedad: 25154015 - 55283 Nierstein

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25154015 - 55283 Nierstein

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 103.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 25154015 - 55283 Nierstein

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Markus Platt

Petersstraße 18, 67547 Worms

Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0

E-Mail: worms@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com