

Nierstein

# Großzügige Villa im Grünen – stilvolles Wohnen mit Weitblick!

*Número de propiedad: 25154019*



**PRECIO DE COMPRA: 1.950.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 290 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.822 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25154019 - 55283 Nierstein**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25154019 - 55283 Nierstein

## De un vistazo

Número de propiedad	25154019
Superficie habitable	ca. 290 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Baños	2
Año de construcción	1950
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.950.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 611 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25154019 - 55283 Nierstein

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	329.62 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	24.06.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 25154019 - 55283 Nierstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25154019 - 55283 Nierstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25154019 - 55283 Nierstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25154019 - 55283 Nierstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25154019 - 55283 Nierstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25154019 - 55283 Nierstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25154019 - 55283 Nierstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25154019 - 55283 Nierstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25154019 - 55283 Nierstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25154019 - 55283 Nierstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25154019 - 55283 Nierstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25154019 - 55283 Nierstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25154019 - 55283 Nierstein

## La propiedad

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)

**Número de propiedad: 25154019 - 55283 Nierstein**

## Una primera impresión

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.**

**Número de propiedad: 25154019 - 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](http://www.von-poll.com)**