

Nieder-Olm

Encantadora casa unifamiliar bien mantenida en una tranquila calle sin salida, perfecta para una familia numerosa.

Número de propiedad: 25017033



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 210 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 741 m²

Número de propiedad: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

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

Número de propiedad: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

De un vistazo

Número de propiedad	25017033
Superficie habitable	ca. 210 m²
Habitaciones	7
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	2003
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.295.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 139 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	03.08.2035
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	115.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	2003

Número de propiedad: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propiedad



Número de propiedad: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propiedad



Número de propiedad: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propiedad



Número de propiedad: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propiedad



Número de propiedad: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propiedad



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



Número de propiedad: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propiedad



Número de propiedad: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propiedad



Número de propiedad: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propiedad



Número de propiedad: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propiedad



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 | www.von-poll.com/mainz

Número de propiedad: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propiedad

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

Número de propiedad: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

Una primera impresión

En una de las zonas más codiciadas de Nieder-Olm, esta espaciosa casa unifamiliar se presenta como un verdadero refugio para quienes buscan una vida más exigente. Ubicada en una parcela de aproximadamente 741 m² con un cuidado jardín, esta propiedad, construida en 2003, combina una arquitectura atemporal con comodidades modernas. Con una superficie habitable de unos 210 m², distribuidos en siete habitaciones, la casa ofrece las condiciones ideales para familias que valoran el espacio, la comodidad y la flexibilidad. El luminoso y acogedor recibidor transmite una sensación de amplitud y conduce directamente al corazón de la casa: el amplio salón-comedor. Grandes ventanales inundan la estancia de luz durante todo el día, creando un ambiente cálido y acogedor. Desde aquí, se accede a la amplia terraza solárium, con vistas al precioso jardín, un oasis verde que invita a la relajación, el juego o la jardinería. La cocina americana con comedor contiguo constituye el núcleo de la vida familiar y también es un lugar ideal para reuniones con amigos. La planta baja también cuenta con un espacio flexible, actualmente configurado como vestidor con un dormitorio contiguo y un baño en suite. Ya sea como habitación de invitados, despacho o sala de ocio, este espacio se adapta individualmente a las necesidades de sus residentes y ofrece mayor comodidad. Una moderna escalera conduce a la planta superior, que ofrece cuatro amplias habitaciones y un elegante baño con bañera, ducha a ras de suelo y lavabo doble. Aquí, cada miembro de la familia encontrará su propio refugio. Otro punto a destacar es el ático: una encantadora y luminosa habitación con baño propio y luz natural, ideal como estudio, zona juvenil o planta de invitados. La sostenibilidad y la eficiencia energética también son prioridades clave: la casa se calienta mediante calefacción urbana respetuosa con el medio ambiente. El concepto energético se complementa con un sistema fotovoltaico instalado por ENPAL en 2023, que no solo reduce los costes operativos, sino que también contribuye significativamente a la protección del clima. Detalles prácticos como el lavadero con conexiones para lavadora y secadora, el amplio garaje con acceso directo a la casa (equipado con un wallbox inteligente para complementar el sistema fotovoltaico) y varias plazas de aparcamiento exterior completan el concepto general, bien pensado. La ubicación de la casa combina tranquilidad con excelentes conexiones de transporte: tiendas, colegios y guarderías se encuentran en las inmediaciones. Las actividades de ocio para todas las edades, así como el fácil acceso al transporte público y las autopistas, hacen de Nieder-Olm un lugar particularmente atractivo para vivir. Esta casa unifamiliar combina un ambiente elegante, comodidades modernas y una ubicación que satisface todas las necesidades. Una vivienda que ofrece seguridad, calidad de vida y una vida con visión de futuro.

Número de propiedad: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 115.70 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Rheinstraße 33, 55116 Mainz

Tel.: +49 6131 - 97 204 0

E-Mail: mainz@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com