

Nierstein

## Maison individuelle : espace de vie spacieux dans un emplacement privilégié à Nierstein

**CODE DU BIEN: 25154015**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRIX D'ACHAT: 879.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 179,8 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 443 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25154015 - 55283 Nierstein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25154015 - 55283 Nierstein**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25154015	Prix d'achat	879.000 EUR
Surface habitable	ca. 179,8 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	9	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 82 m <sup>2</sup>
Année de construction	2005	Aménagement	Terrasse, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25154015 - 55283 Nierstein

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	27.10.2035	Consommation finale d'énergie	103.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25154015 - 55283 Nierstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154015 - 55283 Nierstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154015 - 55283 Nierstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154015 - 55283 Nierstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154015 - 55283 Nierstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154015 - 55283 Nierstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154015 - 55283 Nierstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154015 - 55283 Nierstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154015 - 55283 Nierstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154015 - 55283 Nierstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154015 - 55283 Nierstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154015 - 55283 Nierstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154015 - 55283 Nierstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154015 - 55283 Nierstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154015 - 55283 Nierstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25154015 - 55283 Nierstein

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25154015 - 55283 Nierstein**

## Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 2005 et en excellent état, séduit par son agencement intelligent, ses équipements modernes et sa construction de première qualité. Avec une surface habitable généreuse d'environ 179,8 m<sup>2</sup> et un terrain d'environ 443 m<sup>2</sup>, la propriété offre un espace confortable adapté à différents modes de vie et convient parfaitement aux familles, aux couples ou aux familles multigénérationnelles. Solide et indépendante, la maison est construite en blocs de béton légers de haute qualité (KLB), garantissant une construction robuste et une excellente régulation de la température et de l'humidité. Les pièces à vivre, baignées de lumière naturelle, bénéficient de lignes épurées et d'une conception bien pensée, créant une atmosphère chaleureuse. Au rez-de-chaussée, un vaste séjour/salle à manger impressionne par ses dimensions généreuses et offre de nombreuses possibilités d'aménagement. De là, vous accédez directement à la terrasse et au jardin paysager. La cuisine ouverte s'intègre harmonieusement à l'ensemble. Une pièce lumineuse supplémentaire avec vue sur le jardin est idéale comme bureau, chambre d'amis ou chambre d'enfants. À l'étage, deux chambres confortables offrent chacune leur propre intimité. La salle de bain moderne est équipée d'une baignoire et d'une douche séparée. Une autre salle d'eau se trouve au sous-sol. Un espace sauna séparé constitue un atout majeur : un lieu idéal pour se détendre après une journée bien remplie. Le sous-sol offre des possibilités supplémentaires et peut être aménagé en appartement indépendant si besoin. Cette flexibilité est un avantage, que ce soit pour accueillir des invités, des enfants ou pour créer un bureau à domicile. La maison est exceptionnellement bien équipée : un système solaire thermique associé à un système de chauffage hybride Weishaupt garantit un approvisionnement énergétique efficace et durable. La citerne d'eau de pluie de 5 000 litres permet un jardinage respectueux de l'environnement. Une connexion fibre optique offre un accès internet haut débit, idéal pour le télétravail ou les loisirs. La propriété bénéficie de prestations haut de gamme : sols de qualité supérieure, salles de bain impeccables et installation électrique soignée sont de série. Une borne de recharge murale dans le garage permet de recharger facilement votre véhicule électrique. Cette propriété est en excellent état et disponible immédiatement. Venez constater par vous-même le potentiel et la qualité de cette maison individuelle exceptionnelle. Nous serons ravis de vous la faire visiter. Merci de préciser vos options de financement avant de programmer une visite.

**CODE DU BIEN: 25154015 - 55283 Nierstein**

## Tout sur l'emplacement

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



VON POLL  
REAL ESTATE

sich Sicherheit, Bildung und Freizeit in idealer Weise – ein Umfeld, das Kinderträume wachsen lässt und Eltern ein gutes Gefühl für die Zukunft schenkt.

**CODE DU BIEN: 25154015 - 55283 Nierstein**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 103.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25154015 - 55283 Nierstein**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Markus Platt

---

Petersstraße 18, 67547 Worms

Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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