

Nieder-Olm

Charmante maison individuelle bien entretenue dans une impasse tranquille – idéale pour une famille nombreuse

CODE DU BIEN: 25017033



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 741 m²

CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

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

CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25017033
Surface habitable	ca. 210 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	2003
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.295.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 139 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	03.08.2035
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	115.70 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propriété



CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propriété



CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propriété



CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propriété



CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propriété



VP VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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



CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propriété



CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propriété



CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propriété



CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

Une première impression

Située dans l'un des quartiers les plus prisés de Nieder-Olm, cette spacieuse maison individuelle se présente comme un véritable havre de paix pour une vie exigeante. Nichée sur un terrain paysagé d'environ 741 m², cette propriété, construite en 2003, allie une architecture intemporelle à des équipements modernes. Avec une surface habitable d'environ 210 m², répartie sur sept pièces, la maison offre des conditions idéales pour les familles qui apprécient l'espace, le confort et la flexibilité. Le hall d'entrée, lumineux et accueillant, donne immédiatement une impression d'espace et mène directement au cœur de la maison : le vaste séjour/salle à manger. De grandes fenêtres inondent la pièce de lumière tout au long de la journée, créant une atmosphère chaleureuse et conviviale. De là, on accède à la grande terrasse ensoleillée qui surplombe le jardin paysager – une oasis de verdure propice à la détente, aux jeux ou au jardinage. La cuisine ouverte sur la salle à manger constitue le lieu de vie convivial de la famille et un espace idéal pour recevoir des amis. Le rez-de-chaussée comprend également un espace modulable, actuellement aménagé en dressing avec chambre attenante et salle de douche privative. Qu'il serve de chambre d'amis, de bureau ou d'atelier, ce refuge peut être personnalisé selon les besoins de ses occupants et offre un confort optimal. Un escalier moderne mène à l'étage, qui propose quatre chambres spacieuses et une élégante salle de bains avec baignoire, douche à l'italienne et double vasque. Chaque membre de la famille y trouvera son propre havre de paix. Autre atout : le grenier, une pièce charmante et lumineuse avec sa propre salle de bains bénéficiant de lumière naturelle, idéale pour un studio, un espace jeunes ou un étage d'invités. Le développement durable et l'efficacité énergétique sont également des priorités : la maison est chauffée par un réseau de chaleur urbain respectueux de l'environnement. Ce concept énergétique est complété par un système photovoltaïque installé par ENPAL en 2023, qui non seulement réduit les coûts d'exploitation, mais contribue également de manière significative à la protection du climat. Des détails pratiques, comme la buanderie avec branchements pour lave-linge et sèche-linge, le garage spacieux avec accès direct à la maison (équipé d'un boîtier mural intelligent en complément du système photovoltaïque), et plusieurs places de parking extérieures, complètent un concept d'ensemble bien pensé. La maison bénéficie d'une situation idéale, alliant tranquillité et excellente desserte : commerces, écoles et crèches se trouvent à proximité immédiate. Les activités de loisirs pour tous les âges, ainsi que la facilité d'accès aux transports en commun et aux autoroutes, font de Nieder-Olm un lieu de vie particulièrement attractif. Cette maison individuelle offre une ambiance élégante, des équipements modernes et un emplacement idéal. Un foyer qui garantit sécurité, qualité de vie et un cadre de vie pérenne.

CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

Contact

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

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Rheinstraße 33, 55116 Mainz

Tel.: +49 6131 - 97 204 0

E-Mail: mainz@von-poll.com

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

www.von-poll.com