

Nierstein

Freistehendes Einfamilienhaus: Großzügig leben in bester Lage von Nierstein

????????? ??????????: 25154015

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



????? ????????: 879.000 EUR • ??????????: ca. 179,8 m² • ????????: 9 • ??????? ????: 443 m²

?????? ?????: 25154015 - 55283 Nierstein

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ??? ????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ????? ???????????????
- ??????????? ???????????????

????????? ??????????: 25154015 - 55283 Nierstein

?? ??? ?????

????????? ??????????	25154015
???????????	ca. 179,8 m ²
????? ????????	????????????? ??????
???????????	9
?????????? ???	4
???????????	
???????????	3
???? ??????????????	2005
????? ??????????????	1 x ??????

????? ????????	879.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????
???????????	
???????????????????	ca. 82 m ²
???????	?????????, ??????, ?????, ?????, ???????????????
???????	

???????? ?????: 25154015 - 55283 Nierstein

?????????? ???

??????????	?????????? ???
??????????	
???? ???????????	??????
??????????????	27.10.2035
??????????????????	
?????? ???	
???? ????????????	??????

???????????????????	VERBRAUCH
??????????	
??????	103.50 kWh/m²a
??????????	
??????????	
??????????	D
??????????	
??????????	
??????????	
???? ????????????	2005
???????? ?? ??	
??????????	
???????????????	

???????? ?????: 25154015 - 55283 Nierstein

?? ??????



???????? ?????: 25154015 - 55283 Nierstein

?? ??????



???????? ?????: 25154015 - 55283 Nierstein

?? ??????



???????? ?????: 25154015 - 55283 Nierstein

?? ??????



???????? ?????: 25154015 - 55283 Nierstein

?? ??????



????????? ??????????: 25154015 - 55283 Nierstein

?? ????????



???????? ?????: 25154015 - 55283 Nierstein

?? ??????



???????? ?????: 25154015 - 55283 Nierstein

?? ??????



???????? ?????: 25154015 - 55283 Nierstein

?? ??????



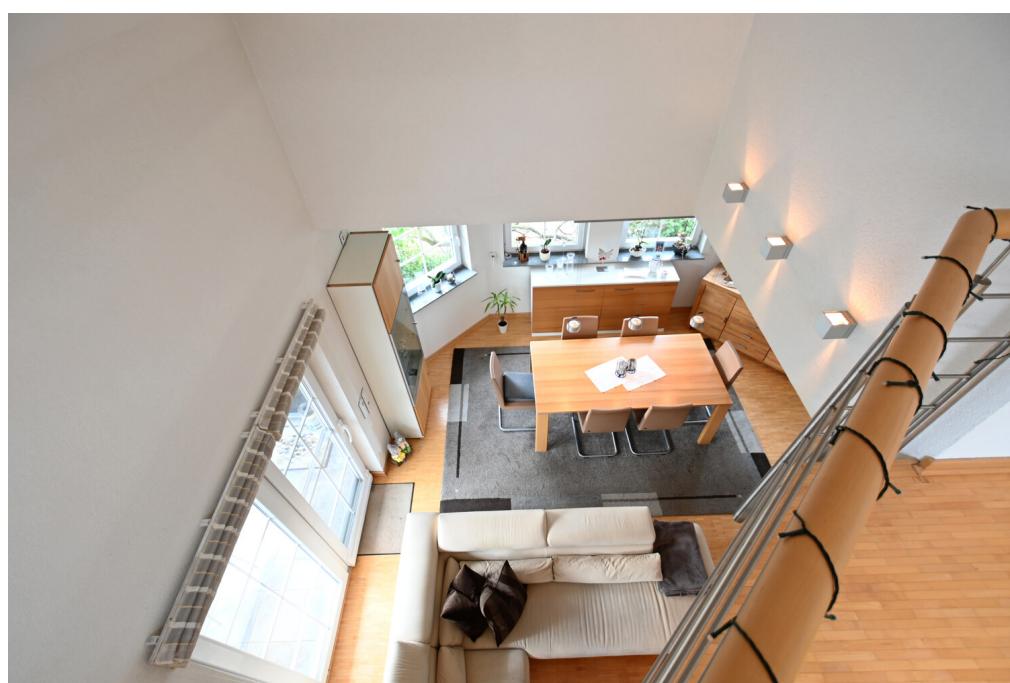
???????? ?????: 25154015 - 55283 Nierstein

?? ??????



???????? ?????: 25154015 - 55283 Nierstein

?? ??????



???????? ?????: 25154015 - 55283 Nierstein

?? ??????



???????? ?????: 25154015 - 55283 Nierstein

?? ??????



???????? ?????: 25154015 - 55283 Nierstein

?? ??????



???????? ?????: 25154015 - 55283 Nierstein

?? ??????



???????? ?????: 25154015 - 55283 Nierstein

?? ??????



???????? ?????: 25154015 - 55283 Nierstein

??? ????? ????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2005 überzeugt durch seine intelligente Raumauflistung, moderne Technik und erstklassige Bausubstanz. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 179,8 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 443 m² bietet die Immobilie ausreichend Platz für verschiedene Lebensmodelle und eignet sich sowohl für Familien als auch Paare oder Mehrgenerationenkonzepte.

Das Objekt ist als Massivhaus erbaut und nutzt hochwertige Klima Leichtblocksteine (KLB), was nicht nur eine solide Bauweise sichert, sondern auch bauphysikalische Vorteile hinsichtlich Temperatur- und Feuchtigkeitsregulierung bietet.

Die Wohnräume sind lichtdurchflutet und vermitteln dank klarer Linien und wohldurchdachter Schnitte ein ansprechendes Wohnumbiente.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein weitläufiger Wohn- und Essbereich, der durch seine Großzügigkeit begeistert und vielfältige Möblierungsmöglichkeiten eröffnet. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zum gepflegten Garten. Die offene Küche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept.

Ein zusätzliches helles Zimmer mit Blick in den Garten eignet sich ideal als Büro oder Gästezimmer bzw. Kinderzimmer.

Im Obergeschoss befinden sich zwei komfortable Schlafzimmer, die individuellen Rückzugsraum ermöglichen. Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche.

Im Untergeschoss steht ein weiteres Duschbad zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist hier der separate Bereich mit Sauna - ein idealer Ort für Entspannung nach einem arbeitsreichen Tag.

Das Untergeschoss eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten und kann bei Bedarf zu einer Einliegerwohnung (ELW) umgebaut werden. Dies schafft Flexibilität, sei es für Gäste, heranwachsende Kinder oder als Arbeitsbereich.

Technisch ist das Haus hervorragend ausgestattet: Eine Solaranlage in Kombination mit einer Hybridheizung der Firma Weishaupt sorgt für eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung. Die Regenwasserzisterne mit einem Volumen von 5000 Litern unterstützt umweltbewusstes Haushalten für den Garten.

Ein Glasfaseranschluss ermöglicht schnelles Internet und somit optimale Voraussetzungen für Home-Office oder Entertainment.

Die Ausstattung ist gehoben: Hochwertige Bodenbeläge, gepflegte Sanitärbereiche und eine durchdachte Elektroinstallation sind selbstverständlich. In der Garage steht eine Wall Box zur Verfügung und bietet optimalen Komfort für das Laden Ihres

Elektrofahrzeugs.

Das gesamte Anwesen ist in einem sehr gepflegten Zustand und kann kurzfristig übernommen werden. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten und der Qualität dieses besonderen Einfamilienhauses. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

Bitte, klären Sie vor dem Besichtigungstermin die Finanzierbarkeit ab.

???????? ?????: 25154015 - 55283 Nierstein

??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 25154015 - 55283 Nierstein

????? ????????????

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.



VON POLL
REAL ESTATE

???????? ?????: 25154015 - 55283 Nierstein

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Markus Platt

Petersstraße 18, 67547 Worms

Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0

E-Mail: worms@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com