

**Nierstein**

# Großzügige Villa im Grünen – stilvolles Wohnen mit Weitblick!

**Αριθμός ακινήτου: 25154019**



**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.950.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 290 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.822 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25154019 - 55283 Nierstein**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25154019 - 55283 Nierstein

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25154019	Τιμή αγοράς	1.950.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 290 m <sup>2</sup>	σπίτι	Βίλα
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	7	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 611 m <sup>2</sup>
Έτος κατασκευής	1950	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Χώρος στάθμευσης	4 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25154019 - 55283 Nierstein

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	329.62 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	24.06.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1993

Αριθμός ακινήτου: 25154019 - 55283 Nierstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25154019 - 55283 Nierstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25154019 - 55283 Nierstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25154019 - 55283 Nierstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25154019 - 55283 Nierstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25154019 - 55283 Nierstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25154019 - 55283 Nierstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25154019 - 55283 Nierstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25154019 - 55283 Nierstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25154019 - 55283 Nierstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25154019 - 55283 Nierstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25154019 - 55283 Nierstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25154019 - 55283 Nierstein

## Το ακίνητο

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)

**Αριθμός ακινήτου: 25154019 - 55283 Nierstein**

## Μια πρώτη εντύπωση

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 exponierte 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25154019 - 55283 Nierstein**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Markus Platt

---

Petersstraße 18, 67547 Worms

Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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