

Ober-Olm – Ober-Olm

# Bezaubernde rheinhessische Hofreite mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in Ober-Olm

????????? ??????????: 24017020



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

???? ??????: 570.000 EUR • ??????????: ca. 212,26 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 448 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24017020 - 55270 Ober-Olm – Ober-Olm

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

???????? ??????????: 24017020 - 55270 Ober-Olm – Ober-Olm

?? ??? ??????

???????? ??????????	24017020
????????????	ca. 212,26 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	6
?????????????? ??? ????????????	5
??????????	2
????? ??????????????	1859
?????? ??????????????	2 x ?????????? ??? ??????????????, 2 x ?????????

????? ????????	570.000 EUR
???????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	1994
????????? ?????????????????	?????????
????????????????????????? ???????	ca. 62 m <sup>2</sup>
?????????	?????????, WC ??????????????, ????????, ??????, ??????, ???????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24017020 - 55270 Ober-Olm – Ober-Olm

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	GAS	????????? ????????	182.32 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	29.11.2032	??????????????	
???????????????????		?????????????	F
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ??????????: 24017020 - 55270 Ober-Olm – Ober-Olm

?? ?????????



???????? ??????????: 24017020 - 55270 Ober-Olm – Ober-Olm

?? ?????????



???????? ????????: 24017020 - 55270 Ober-Olm – Ober-Olm

?? ????????



???????? ??????????: 24017020 - 55270 Ober-Olm – Ober-Olm

?? ?????????



???????? ??????????: 24017020 - 55270 Ober-Olm – Ober-Olm

?? ?????????



???????? ??????????: 24017020 - 55270 Ober-Olm – Ober-Olm

?? ?????????



???????? ??????????: 24017020 - 55270 Ober-Olm – Ober-Olm

?? ?????????



???????? ?????????: 24017020 - 55270 Ober-Olm – Ober-Olm

?? ?????????



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP 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 - 97 204 0**

Shop Mainz | Rheinstraße 33 | 55116 Mainz | [mainz@von-poll.com](mailto:mainz@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

???????? ??????????: 24017020 - 55270 Ober-Olm – Ober-Olm

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

Herzlich willkommen in dieser bezaubernden Hofreite mit ca. 212 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 448 m<sup>2</sup> Grundstück im Ortskern von Ober-Olm. Durch das imposante Hoftor erreichen Sie den für rheinhessische Hofreiten typischen Innenhof mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das charmante Einfamilienhaus stammt ursprünglich aus dem Jahr 1859. Im Jahre 1994 wurde das Anwesen grundlegend saniert. Die ca. 212 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf drei Etagen. Der Mittelpunkt des schönen Anwesens stellt der über ca. 30 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich mit seiner gemütlichen Kaminecke dar. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem die große Wohnküche, ein Abstellraum, das Gäste-WC, der praktische Hauswirtschaftsraum sowie die große Terrasse. Im ersten Obergeschoss bieten drei Zimmer vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, wie Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro. Ein großes, lichtdurchflutetes Tageslichtbad rundet diese Etage ab. Im zweiten Obergeschoss erwartet Sie ein weiteres sehr großzügiges Zimmer und ein geräumiges Studio mit Badezimmer und Sauna. Hier lassen sich Ihre Träume von einer eigenen Wellnessoase erfüllen. Für Ihren Fuhrpark steht eine Doppelgarage sowie ein überdachter Bereich bereit. Der historische Gewölbekeller rundet dieses attraktive Angebot ab. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

???????? ??????????: 24017020 - 55270 Ober-Olm – Ober-Olm

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

- Kachelofen
- historischer Gewölbekeller
- vier bis fünf Schlafzimmer
- Tageslichtbad
- Sauna
- Wohnküche
- Familienterrasse
- Doppelgarage
- Gewölbekeller

???????? ??????????: 24017020 - 55270 Ober-Olm – Ober-Olm

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

Ober-Olm ist ein idyllischer Ort in Rheinland-Pfalz, der sich durch seine malerische Lage und seinen historischen Charme auszeichnet. Mit seinen knapp 3.000 Einwohnern strahlt der Ort eine angenehme Ruhe und Gelassenheit aus. Gelegen inmitten von grünen Wiesen und Feldern, bietet Ober-Olm eine wunderschöne Naturlandschaft, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein, bei denen man die Schönheit der Natur in vollen Zügen genießen kann. Besonders beliebt ist der nahegelegene Selztal-Radweg, der entlang des gleichnamigen Flusses verläuft und atemberaubende Ausblicke bietet. Neben der Natur hat Ober-Olm auch kulturell einiges zu bieten. Das historische Ortsbild wird geprägt von Fachwerkhäusern und kleinen Gassen, die zum Bummeln und Verweilen einladen. Verkehrsanbindung: Ober-Olm gehört zur Verbandsgemeinde Nieder-Olm und liegt nur ca. 10 km südwestlich von Mainz. Die in wenigen Fahrminuten erreichbare Autobahn 63, der Bahnhof im Nachbarort Klein-Winternheim sowie mehrere Busverbindungen sorgen für eine gute Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Nähe.

??????? ???????: 24017020 - 55270 Ober-Olm – Ober-Olm

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.11.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 182.32 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1859. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
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.

???????? ??????????: 24017020 - 55270 Ober-Olm – Ober-Olm

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

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

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Rheinstraße 33 Mainz  
E-Mail: [mainz@von-poll.com](mailto:mainz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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