

Nieder-Olm

## Charmantes, gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Sackgasse – perfekt für die große Familie

????????? ??????????: 25017033



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

????? ??????: 1.295.000 EUR • ??????????: ca. 210 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 741 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ????? ????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25017033
???????????	ca. 210 m <sup>2</sup>
?????????	7
?????????? ???	6
???????????	
???????????	3
????? ????????????	2003
????? ????????????	2 x ????????????
	????? ????????????,
	2 x ????????

????? ????????	1.295.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????
???????????	???????
???????????????????	ca. 139 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ???????????, ???????????????, ???????????, ????????

???????? ?????: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## ????????????? ??????????

???????????	?????? ????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
???? ????????????	?????	?????? ????????	115.70 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	03.08.2035	???????????	
???????????????????		???????????	D
???????????		???????????	
???????????????	?????? ????????	???????????	
???????????????	???????????	???????????	2003
		???????????	
		???????????	
		???????????????	

???????? ?????: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

?? ???????



???????? ?????: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

?? ???????



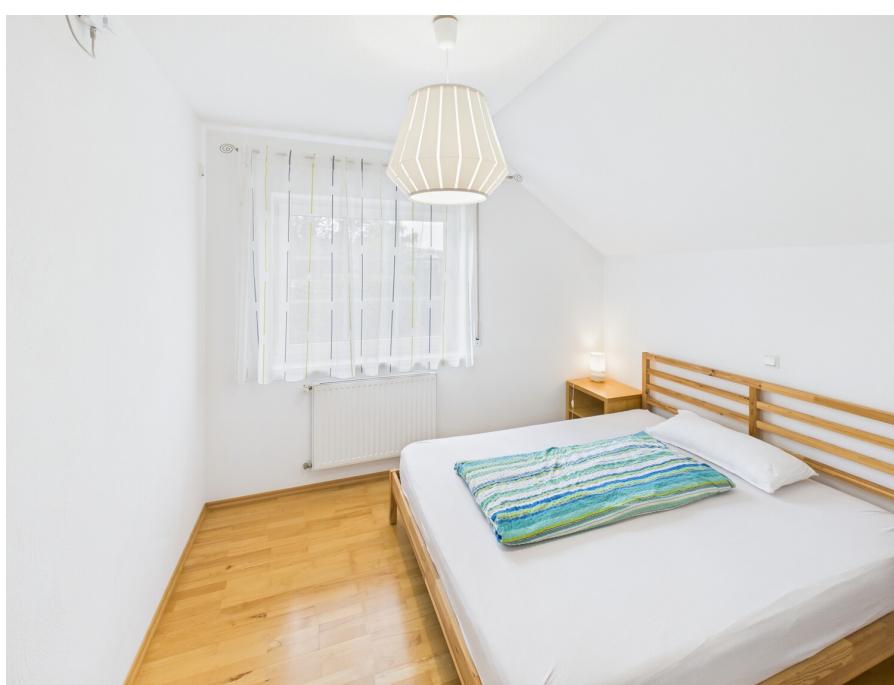
???????? ?????: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

?? ???????



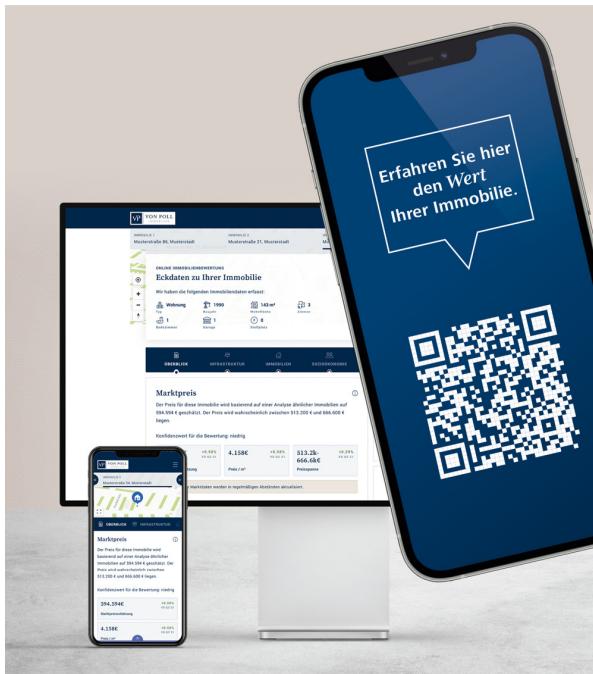
???????? ?????: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

?? ???????



???????? ?????: 25017033 - 55268 Nieder-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)



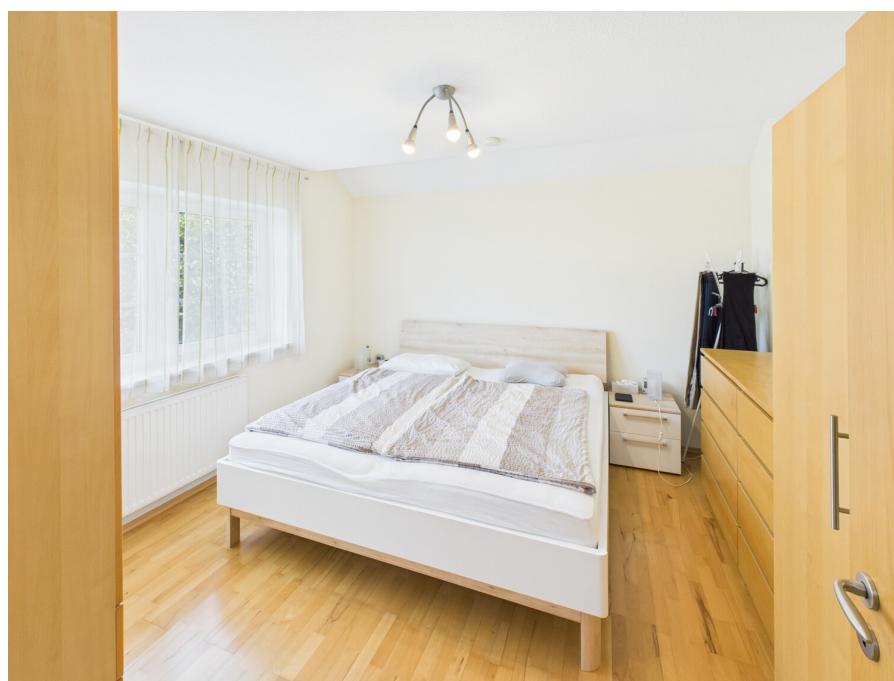
???????? ?????: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

?? ???????



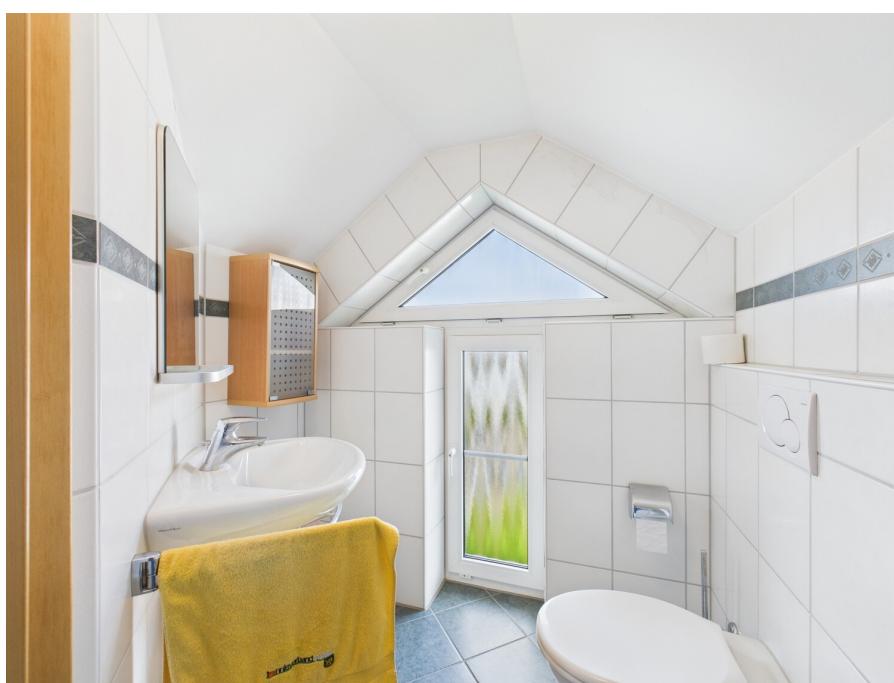
???????? ?????: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

?? ???????



???????? ?????: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

?? ???????



???????? ?????: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

?? ???????



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

???????? ?????: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

???????? ?????: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## ??? ????

In einer der beliebtesten Lagen von Nieder-Olm präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus als wahres Refugium für anspruchsvolles Wohnen. Auf einem ca. 741 m<sup>2</sup> großen, liebevoll eingewachsenen Grundstück vereint die im Jahr 2003 erbaute Immobilie zeitlose Architektur mit modernen Annehmlichkeiten. Mit einer Wohnfläche von rund 210 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt sieben Zimmer, bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Raum, Komfort und Flexibilität legen.

Bereits der helle, einladende Eingangsbereich vermittelt ein Gefühl von Großzügigkeit und führt direkt in das Herzstück des Hauses: den weitläufigen Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen durchfluten den Raum ganztägig mit Licht und schaffen eine warme, behagliche Atmosphäre. Von hier aus eröffnet sich der Zugang zur großen Sonnenterrasse, die den Blick in den liebevoll angelegten Garten freigibt – eine grüne Oase, die zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern einlädt. Die offene Küche mit angrenzendem Essplatz bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Familienlebens und ist zugleich ein Ort für gesellige Runden mit Freunden.

Das Erdgeschoss überzeugt zudem mit einem flexibel nutzbaren Bereich, der derzeit als Ankleideraum mit angeschlossenem Schlafzimmer und eigenem Duschbad gestaltet ist. Ob als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer – dieser Rückzugsort lässt sich individuell an die Bedürfnisse seiner Bewohner anpassen und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Über eine moderne Treppe gelangt man ins Obergeschoss, das vier geräumige Zimmer sowie ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne, einer ebenen Dusche und Doppelwaschtisch bereithält. Hier finden alle Familienmitglieder ihren persönlichen Rückzugsort. Ein weiteres Highlight ist das Dachgeschoss: ein charmantes, lichtdurchflutetes Zimmer mit eigenem Tageslichtbad, das sich perfekt als Atelier, Jugendbereich oder Gästetage eignet.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz stehen ebenfalls im Mittelpunkt: Beheizt wird das Haus über umweltfreundliche Fernwärme. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine 2023 installierte Photovoltaikanlage von ENPAL, die nicht nur die Betriebskosten senkt, sondern auch einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz leistet.

Praktische Details wie der Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, die großzügige Garage mit direktem Zugang ins Haus, welche passend zur PV Anlage über eine intelligente Wallbox verfügt, sowie mehrere Außenstellplätze runden

das durchdachte Gesamtkonzept ab.

Die Lage des Hauses verbindet Ruhe mit optimaler Anbindung: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Freizeitangebote für Groß und Klein sowie die gute Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs und der Autobahnen machen Nieder-Olm zu einem besonders attraktiven Wohnort.

Dieses Einfamilienhaus vereint stilvolles Ambiente, moderne Ausstattung und eine Lage, die kaum Wünsche offenlässt. Ein Zuhause, das gleichermaßen Geborgenheit, Lebensqualität und Zukunftsfähigkeit bietet.

???????? ?????: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## ????????????? ??? ??????

- 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

???????? ?????: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

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

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.

???????? ?????: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 115.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

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

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

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Rheinstraße 33, 55116 Mainz

Tel.: +49 6131 - 97 204 0

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

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

---

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