

## Nieder-Olm

# Bájos, jól karbantartott családi ház egy csendes zsákutcában – tökéletes egy nagycsaládos számára

VP azonosító: 25017033



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

VÉTELÁR: 1.295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 210 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 741 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25017033                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 210 m <sup>2</sup>               |
| Szobák                | 7                                    |
| Hálósobák             | 6                                    |
| Fürdoszobák           | 3                                    |
| Építés éve            | 2003                                 |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 1.295.000 EUR                                                             |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 139 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély                               |

VP azonosító: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Távfűtés   |
| Energiaforrás                                     | Táv        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 03.08.2035 |
| Energiaforrás                                     | Távfűtés   |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 115.70 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2003                       |

VP azonosító: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## Az ingatlan



**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)



VP azonosító: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## Az ingatlan

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

VP azonosító: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## Az első benyomás

Nieder-Olm egyik legkeresettebb helyén található ez a tágas, családi ház, amely igazi menedéket nyújt az igényes éléhez. Egy szépen parkosított, körülbelül 741 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, ez a 2003-ban épült ingatlan az idotlen építészetet modern kényelemmel ötvözi. A körülbelül 210 m<sup>2</sup>-es, hét szobára osztott lakóterülettel a ház ideális feltételeket kínál a tágasságot, a kényelmet és a rugalmasságot értékelő családok számára. A világos, hívogató elosztóba azonnal a tágasság érzetét kelti, és közvetlenül az otthon szívébe vezet: a tágas nappaliba és étkezőbe. A nagy ablakok egész nap fényárban árasztják el a helyiséget, meleg és hívogató légkört teremtve. Innen juthatunk ki a nagy napozóteraszra, amely a gyönyörűen parkosított kertre néz – egy zöld oázisra, amely pihenésre, játékokra vagy kertészkedésre csábít. A nyitott konyha a hozzá tartozó étkezővel a családi élet kommunikációs központja, és egyben a baráti összejövetelek helyszíne is. A földszinten egy rugalmasan alakítható tér is található, amely jelenleg gardróbként, egy hozzá tartozó hálószobával és saját zuhanyzós fürdőszobával rendelkezik. Akár vendégszobaként, irodaként vagy hobbiszobaként használják, ez a pihenőhely egyénileg a lakók igényeihez igazítható, és további kényelmet biztosít. Egy modern lépcső vezet az emeletre, ahol négy tágas szoba és egy stílusos fürdőszoba található káddal, zuhanykabinnal és dupla mosdóval. Itt minden családtag megtalálhatja a saját személyes menedékét. További fénypont a tetőtér: egy bájos, világos szoba saját, természetes fénnel megvilágított fürdőszobával, amely tökéletesen alkalmas stúdióknak, ifjúsági részlegnek vagy vendégszobának. A fenntarthatóság és az energiahatékonyság szintén kiemelt prioritások: a házat környezetbarát távfűtés fűti. Az energiakoncepciót az ENPAL által 2023-ban telepített fotovoltai rendszer egészíti ki, amely nemcsak az üzemeltetési költségeket csökkenti, hanem értékesen hozzájárul a klímavédelemhez is. A jól átgondolt koncepciót olyan praktikus részletek teszik teljessé, mint a mosógép és szárítógép csatlakozásával ellátott háztartási helyiség, a tágas garázs, ahonnan közvetlenül be lehet jutni a házba (a fotovoltai rendszert kiegészítő okos fali dobozzal felszerelve), valamint számos kültéri parkolóhely. A ház elhelyezkedése ötvözi a nyugalmat az optimális közlekedési kapcsolatokkal: üzletek, iskolák és óvodák a közvetlen közelben találhatók. A szabadidős tevékenységek minden korosztály számára, valamint a tömegközlekedés és az autópályák könnyű megközelíthetősége miatt Nieder-Olm különösen vonzó lakóhely. Ez a családi ház stílusos hangulatot, modern kényelmet és kifogástalan elhelyezkedést ötvöz. Egy otthon, amely biztonságot, életminőséget és jövőbiztos életet kínál.

VP azonosító: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25017033 - 55268 Nieder-Olm**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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