

Nierstein

Casa unifamiliare indipendente: spazio abitativo spazioso in posizione privilegiata a Nierstein

Codice oggetto: 25154015

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 879.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 179,8 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 443 m²

Codice oggetto: 25154015 - 55283 Nierstein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25154015 - 55283 Nierstein

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25154015
Superficie netta	ca. 179,8 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	879.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 82 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25154015 - 55283 Nierstein

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	103.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	27.10.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 25154015 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154015 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154015 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154015 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154015 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154015 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154015 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154015 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154015 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154015 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154015 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154015 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154015 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154015 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154015 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154015 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154015 - 55283 Nierstein

Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, costruita nel 2005, colpisce per la sua planimetria intelligente, la tecnologia moderna e la costruzione di prima classe. Con un'ampia superficie abitabile di circa 179,8 m² e un terreno di circa 443 m², la proprietà offre ampio spazio per diversi stili di vita ed è adatta a famiglie, coppie o soluzioni abitative multigenerazionali. La casa è un solido edificio indipendente costruito con blocchi di calcestruzzo leggero di alta qualità (KLB), che non solo garantiscono una costruzione robusta, ma offrono anche vantaggi in termini di regolazione della temperatura e dell'umidità. Gli spazi abitativi sono inondati di luce naturale e, grazie alle linee pulite e alla disposizione ben studiata, creano un'atmosfera invitante. Al piano terra si trova un'ampia zona giorno e pranzo che colpisce per le sue dimensioni generose e offre una varietà di opzioni di arredamento. Da qui si ha accesso diretto alla terrazza e al giardino ben curato. La cucina a pianta aperta si integra armoniosamente nel design generale. Un'ulteriore stanza luminosa con vista sul giardino è ideale come ufficio, camera degli ospiti o cameretta per i bambini. Al piano superiore si trovano due comode camere da letto, ognuna con il proprio rifugio privato. Il moderno bagno è dotato di vasca e doccia separata. Un ulteriore bagno con doccia si trova nel seminterrato. Un punto di forza particolare è la zona separata con sauna, ideale per rilassarsi dopo una giornata intensa. Il seminterrato offre ulteriori possibilità e, se necessario, può essere convertito in un appartamento indipendente (SWA). Questo offre flessibilità, sia per gli ospiti, i figli in crescita o come ufficio domestico. La casa è eccezionalmente ben attrezzata: un impianto solare termico combinato con un sistema di riscaldamento ibrido Weishaupt garantisce un approvvigionamento energetico efficiente e sostenibile. La cisterna per l'acqua piovana da 5.000 litri favorisce una coltivazione ecosostenibile. Una connessione in fibra ottica fornisce Internet ad alta velocità, rendendola ideale per lavorare da casa o per l'intrattenimento. La proprietà vanta caratteristiche di alta qualità: pavimenti di alta qualità, bagni ben tenuti e un impianto elettrico progettato con cura sono standard. Una wallbox in garage offre una comoda ricarica per il vostro veicolo elettrico. L'intera proprietà è in ottime condizioni ed è disponibile per l'uso immediato. Scoprite di persona le numerose possibilità e la qualità di questa eccezionale casa indipendente. Non vediamo l'ora di mostrarvi l'immobile di persona. Vi preghiamo di chiarire le vostre opzioni di finanziamento prima di fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25154015 - 55283 Nierstein

Tutto sulla posizione

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

sich Sicherheit, Bildung und Freizeit in idealer Weise – ein Umfeld, das Kinderträume wachsen lässt und Eltern ein gutes Gefühl für die Zukunft schenkt.

Codice oggetto: 25154015 - 55283 Nierstein

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25154015 - 55283 Nierstein

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Markus Platt

Petersstraße 18, 67547 Worms

Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0

E-Mail: worms@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com