

Nierstein

Großzügige Villa im Grünen – stilvolles Wohnen mit Weitblick!

Codice oggetto: 25154019



PREZZO D'ACQUISTO: 1.950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 290 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.822 m²

Codice oggetto: 25154019 - 55283 Nierstein

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25154019 - 55283 Nierstein

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25154019
Superficie netta	ca. 290 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Bagni	2
Anno di costruzione	1950
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.950.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 611 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25154019 - 55283 Nierstein

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	329.62 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	24.06.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 25154019 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154019 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154019 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154019 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154019 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154019 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154019 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154019 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154019 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154019 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154019 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154019 - 55283 Nierstein

La proprietà



Codice oggetto: 25154019 - 55283 Nierstein

La proprietà

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

Codice oggetto: 25154019 - 55283 Nierstein

Una prima impressione

Diese ansprechende Villa bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 290 m² und einer eindrucksvollen Grundstücksfläche von ca. 1.822 m² 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 m² 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 exponierter 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.**

Codice oggetto: 25154019 - 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