

Nieder-Olm

Affascinante casa indipendente ben tenuta in una tranquilla strada senza uscita, perfetta per una famiglia numerosa

Codice oggetto: 25017033



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 741 m²

Codice oggetto: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

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

Codice oggetto: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25017033
Superficie netta	ca. 210 m²
Vani	7
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	2003
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.295.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 139 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	115.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	03.08.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

Codice oggetto: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La proprietà



Codice oggetto: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La proprietà



Codice oggetto: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La proprietà



Codice oggetto: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La proprietà



Codice oggetto: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La proprietà



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



Codice oggetto: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La proprietà



Codice oggetto: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La proprietà



Codice oggetto: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La proprietà



Codice oggetto: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La proprietà



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 | www.von-poll.com/mainz

Codice oggetto: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La proprietà

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

Codice oggetto: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

Una prima impressione

In una delle posizioni più ambite di Nieder-Olm, questa spaziosa casa indipendente si presenta come un vero e proprio paradiso per gli amanti della vita esigente. Situata su un terreno di circa 741 m² splendidamente curato, questa proprietà, costruita nel 2003, coniuga un'architettura senza tempo con comfort moderni. Con una superficie abitabile di circa 210 m², distribuita su sette stanze, la casa offre le condizioni ideali per le famiglie che apprezzano spazio, comfort e flessibilità. L'ingresso luminoso e accogliente trasmette immediatamente un senso di spaziosità e conduce direttamente al cuore della casa: l'ampia zona giorno e pranzo. Le ampie finestre inondano la stanza di luce per tutto il giorno, creando un'atmosfera calda e accogliente. Da qui si accede all'ampia terrazza solarium, che si affaccia sul giardino splendidamente curato, un'oasi verde che invita al relax, al gioco o al giardinaggio. La cucina a pianta aperta con annessa zona pranzo costituisce il fulcro della vita familiare ed è anche un luogo conviviale per incontri con gli amici. Il piano terra vanta anche uno spazio flessibile, attualmente configurato come spogliatoio con camera da letto adiacente e bagno privato con doccia. Che venga utilizzato come camera per gli ospiti, ufficio o sala hobby, questo rifugio può essere adattato individualmente alle esigenze dei suoi residenti e offre ulteriore comfort. Una moderna scala conduce al piano superiore, che offre quattro ampie camere e un elegante bagno con vasca, cabina doccia e doppio lavabo. Qui, ogni membro della famiglia può trovare il proprio rifugio personale. Un altro punto forte è la mansarda: un'incantevole stanza luminosa con bagno privato dotato di luce naturale, perfetta come studio, zona ragazzi o piano per gli ospiti. Anche la sostenibilità e l'efficienza energetica sono priorità fondamentali: la casa è riscaldata da un teleriscaldamento ecologico. Il concetto energetico è completato da un impianto fotovoltaico installato da ENPAL nel 2023, che non solo riduce i costi di gestione, ma fornisce anche un prezioso contributo alla tutela del clima. Dettagli pratici come il ripostiglio con allacciamenti per lavatrice e asciugatrice, l'ampio garage con accesso diretto alla casa (dotato di una smart wallbox a integrazione dell'impianto fotovoltaico) e diversi posti auto esterni completano il concept generale ben studiato. La posizione della casa coniuga tranquillità e ottimi collegamenti di trasporto: negozi, scuole e asili sono nelle immediate vicinanze. Attività ricreative per tutte le età, nonché un facile accesso ai mezzi pubblici e alle autostrade, rendono Nieder-Olm un luogo particolarmente attraente in cui vivere. Questa casa indipendente combina un ambiente elegante, comfort moderni e una posizione che non lascia nulla a desiderare. Una casa che offre sicurezza, qualità della vita e un'abitazione a prova di futuro.

Codice oggetto: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 115.70 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

Partner di contatto

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

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Rheinstraße 33, 55116 Mainz

Tel.: +49 6131 - 97 204 0

E-Mail: mainz@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com