

Nierstein

# Einzigartiges Einfamilienhaus mit ELW und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten!

Objektnummer: 23154018



KAUFPREIS: 719.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 533 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23154018 - 55283 Nierstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23154018 - 55283 Nierstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	23154018
Wohnfläche	ca. 192,2 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	719.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23154018 - 55283 Nierstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	76.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.08.2032	Energie- Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23154018 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23154018 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23154018 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23154018 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 23154018 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23154018 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23154018 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23154018 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23154018 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23154018 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23154018 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23154018 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 23154018 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23154018 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23154018 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23154018 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23154018 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23154018 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 23154018 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



**Objektnummer: 23154018 - 55283 Nierstein**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit einer hellen Einliegerwohnung und einer insgesamt Wohnfläche von ca. 192m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von 533 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde 1985 erbaut und immer wieder modernisiert bzw. auf den neuesten Stand gebracht. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer plus 3 Badezimmer. Es gibt zudem 2 Terrassen, die zum Entspannen im Freien einladen und ein großzügig geschnittener Gartenpavillon aus Holz lädt ein, gemeinsames Stunden am Abend zu verbringen. Das Objekt ist als Einfamilienhaus konzipiert, bietet jedoch auch eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang. Die Einliegerwohnung ist mit einer separaten Terrasse ausgestattet, die von außen nicht einsehbar ist. Das gesamte Anwesen befindet sich in einer außergewöhnlich ruhigen Lage, die fast nur von den Anwohnern frequentiert wird. Die Immobilie wurde stets sehr gut gepflegt und regelmäßig modernisiert. Dies wurde durch die Eigentümer auch dokumentiert. Ein barrierefreier Zugang zum Haus wurde im Jahr 2020 noch zusätzlich geschaffen. Das EFH ist ein Fertighaus der Firma Okal, das später noch zusätzlich verklinkert wurde. Die Ausstattungsqualität ist gehoben. Die Immobilie besticht zudem durch ihre großzügige Raumaufteilung und das Dachgeschoss wurde später zu einer separaten Wohnung ausgebaut. Diese verfügt über einen imposanten Studiobereich mit einer Einbauküche und mit einem großen Tageslicht Vollbad. Von hier auch haben Sie auch einen wunderbaren Blick auf die umliegenden Weinberge. Die Lage des Hauses ist ideal für Familien, die eine ruhige Umgebung suchen. Gleichzeitig profitieren sie von einer guten Anbindung an die Infrastruktur der Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Diese Immobilie ist ideal für Käufer, die ein geräumiges Familienhaus mit Einliegerwohnung suchen. Die gute Ausstattungsqualität und die modernen Elemente machen es zu einem attraktiven Angebot. Zudem ist die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand und bietet viel Potential für individuelle Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Die Einliegerwohnung kann durch den separaten Eingang als Büro, als Praxis oder als Mehrgenerationenwohnen Verwendung finden. Die Möglichkeiten sind hierbei vielfältig! Bitte, klären Sie vor einem Besichtigungstermin die Finanzierbarkeit ab.



Objektnummer: 23154018 - 55283 Nierstein

## Alles zum Standort

Nierstein liegt am Rhein, zwischen Mainz und Worms. Nur wenige Kilometer von der Landeshauptstadt entfernt, bietet diese Gemeinde ideale Wohn- und Naherholungsbedingungen. Mit der Bundesstraße 9 sowie der Bahnlinie Mainz-Worms und der angeschlossenen S-Bahn Verbindung, ist Nierstein dabei hervorragend in alle Himmelsrichtungen angebunden. Die Gemeinde beheimatet heute rd. 8.000 Einwohner und bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Neben mehreren Kindergärten finden Sie hier auch eine Grundschule und eine Realschule plus. Das günstige Klima und die Vielzahl der Sonnenstunden im Jahr erlauben eine hohe Lebensqualität und sind hervorragende Bedingungen für den Weinbau. Die weit über den Ort bekannten Feierlichkeiten, wie z.B. das Winzerfest, stehen für Gemütlichkeit und rheinlandpfälzische Lebensfreude.

**Objektnummer: 23154018 - 55283 Nierstein**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 76.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 23154018 - 55283 Nierstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Markus Platt

---

Petersstraße 18 Worms  
E-Mail: [worms@von-poll.com](mailto:worms@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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