

Nierstein

Großzügige Villa im Grünen – stilvolles Wohnen mit Weitblick!

CODE DU BIEN: 25154019



PRIX D'ACHAT: 1.950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 290 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.822 m²

CODE DU BIEN: 25154019 - 55283 Nierstein

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25154019 - 55283 Nierstein

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25154019
Surface habitable	ca. 290 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Salles de bains	2
Année de construction	1950
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.950.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 611 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25154019 - 55283 Nierstein

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	24.06.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	329.62 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25154019 - 55283 Nierstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25154019 - 55283 Nierstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25154019 - 55283 Nierstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25154019 - 55283 Nierstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25154019 - 55283 Nierstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25154019 - 55283 Nierstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25154019 - 55283 Nierstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25154019 - 55283 Nierstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25154019 - 55283 Nierstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25154019 - 55283 Nierstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25154019 - 55283 Nierstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25154019 - 55283 Nierstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25154019 - 55283 Nierstein

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25154019 - 55283 Nierstein

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25154019 - 55283 Nierstein

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Markus Platt

Petersstraße 18, 67547 Worms

Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0

E-Mail: worms@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com