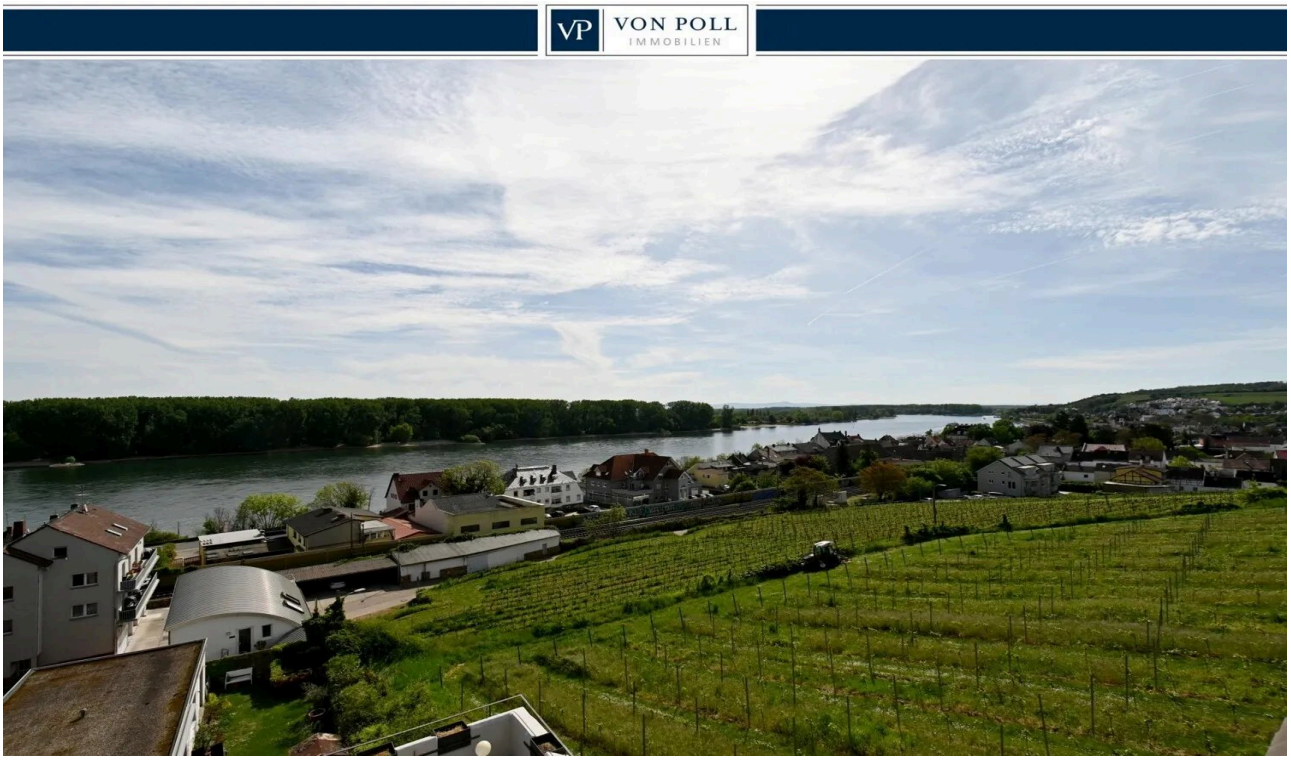
Nierstein

Vielseitiges Villenleben mit modernen Büroideen im grünen Garten mit exponiertem Rheinblick!

Objektnummer: 25154019



KAUFPREIS: 1.850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 290 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1822 m^2

Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

Auf einen Blick

Objektnummer	25154019
Wohnfläche	ca. 290 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1950
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.850.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 611 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	24.06.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	329.62 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

Die Immobilie





Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

Die Immobilie





Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

Die Immobilie





Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

Die Immobilie





Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

Die Immobilie





Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

Die Immobilie





Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

Die Immobilie





Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

Die Immobilie





Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

Die Immobilie





Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

Die Immobilie





Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

Die Immobilie





Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

Die Immobilie





Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

Die Immobilie



Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Villa aus dem Baujahr 1950 vereint klassischen Charme mit modernisiertem Wohnkomfort und bietet Raum für vielfältige Lebensentwürfe. Mit einer Wohnfläche von ca. 290 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1.822 m² steht dieses Haus für ein einzigartiges Wohn- und Arbeitsumfeld.
Die außergewöhnliche exponierte Lage mit Rheinblick und neben Rebstöcken bietet Ihnen einen Logenplatz, der nur selten zu finden ist.

Die Immobilie verfügt über insgesamt sieben Zimmer, die verschieden genutzt werden können – sei es für Wohnen, Arbeiten, Gäste oder als Rückzugsorte. Zwei moderne Badezimmer sorgen für Wohnkomfort und eine angenehme Alltagssituation, vor allem in Haushalten mit mehreren Personen.

Der Erhaltungszustand der Villa ist als modernisiert zu bezeichnen. Im Rahmen der durchgeführten Maßnahmen wurde der Wert der Immobilie nachhaltig gestärkt und auf aktuelle Wohnanforderungen abgestimmt. Die Zentralheizung sorgt für eine zuverlässige Beheizung aller Wohnbereiche zu jeder Jahreszeit, was auch in den kälteren Monaten für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als gehoben einzustufen. Die großzügigen Raumzuschnitte und das harmonische Gesamtbild unterstützen ein entspanntes Wohnen und bieten zahlreiche Möglichkeiten, die Räume individuell zu gestalten. Durch die Größe der Wohnfläche lässt sich eine Vielzahl von Einrichtungskonzepten realisieren, und auch repräsentative Wohnideen finden hier ihren Raum.

Das insgesamt ca. 1.822 m² große Grundstück bietet sowohl im Bereich des Hauptgebäudes als auch in den Außenbereichen ausgezeichnete Nutzungsmöglichkeiten. Die weitläufige Fläche eröffnet Potenzial für Gartenliebhaber, Freizeitgestaltung oder geselliges Beisammensein im Freien.

Ein bedeutender Zusatznutzen dieser Immobilie sind zwei Nebengebäude, die vielseitig genutzt werden können. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, diese als Büroeinheiten zu verwenden. Sie sind ideal geeignet für Freiberufler, Selbstständige oder alle, die Wert auf einen professionellen Arbeitsbereich außerhalb des Wohnhauses legen möchten. So lässt sich Wohnen und Arbeiten auf harmonische Weise miteinander verbinden.

Mit ihren sieben Zimmern, zwei Badezimmern und der großzügigen Fläche auf dem weitläufigen Grundstück erfüllt diese Villa viele Ansprüche und bietet zahlreiche Perspektiven, die das Leben vielseitig gestalten. Die Verbindung von historischem Flair und modernem Wohnkomfort, ergänzt durch die praktischen Möglichkeiten der

Nebengebäude, machen diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit für Menschen, die Wert auf Großzügigkeit und Flexibilität legen.

Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie und machen Sie sich Ihr eigenes Bild vom Potenzial, das diese Villa bietet.

Objektnummer: 25154019 - 55283 Nierstein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Markus Platt

Petersstraße 18, 67547 Worms
Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0
E-Mail: worms@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com