

Nieder-Olm

Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage – ein Zuhause mit Wohlfühlcharakter

CODE DU BIEN: 25017033



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 741 m²

CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25017033
Surface habitable	ca. 210 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	2003
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.395.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 139 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	03.08.2035
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	115.70 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propriété



CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propriété



CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propriété



CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propriété



CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propriété



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



CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propriété



CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propriété



CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propriété



CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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 - 97 204 0

Shop Mainz | Rheinstraße 33 | 55116 Mainz | mainz@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/mainz

CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

Une première impression

In einer der beliebtesten Lagen von Nieder-Olm präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus als wahres Refugium für anspruchsvolles Wohnen. Auf einem ca. 741 m² großen, liebevoll eingewachsenen Grundstück vereint die im Jahr 2003 erbaute Immobilie zeitlose Architektur mit modernen Annehmlichkeiten. Mit einer Wohnfläche von rund 210 m², verteilt auf insgesamt sieben Zimmer, bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Raum, Komfort und Flexibilität legen.

Bereits der helle, einladende Eingangsbereich vermittelt ein Gefühl von Großzügigkeit und führt direkt in das Herzstück des Hauses: den weitläufigen Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen durchfluten den Raum ganztägig mit Licht und schaffen eine warme, behagliche Atmosphäre. Von hier aus eröffnet sich der Zugang zur großen Sonnenterrasse, die den Blick in den liebevoll angelegten Garten freigibt – eine grüne Oase, die zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern einlädt. Die offene Küche mit angrenzendem Essplatz bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Familienlebens und ist zugleich ein Ort für gesellige Runden mit Freunden.

Das Erdgeschoss überzeugt zudem mit einem flexibel nutzbaren Bereich, der derzeit als Ankleideraum mit angeschlossenem Schlafzimmer und eigenem Duschbad gestaltet ist. Ob als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer – dieser Rückzugsort lässt sich individuell an die Bedürfnisse seiner Bewohner anpassen und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Über eine moderne Treppe gelangt man ins Obergeschoss, das vier geräumige Zimmer sowie ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne, einer ebenen Dusche und Doppelwaschtisch bereithält. Hier finden alle Familienmitglieder ihren persönlichen Rückzugsort. Ein weiteres Highlight ist das Dachgeschoss: ein charmantes, lichtdurchflutetes Zimmer mit eigenem Tageslichtbad, das sich perfekt als Atelier, Jugendbereich oder Gästeteage eignet.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz stehen ebenfalls im Mittelpunkt: Beheizt wird das Haus über umweltfreundliche Fernwärme. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine 2023 installierte Photovoltaikanlage von ENPAL, die nicht nur die Betriebskosten senkt, sondern auch einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz leistet.

Praktische Details wie der Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, die großzügige Garage mit direktem Zugang ins Haus, welche passend zur PV Anlage über eine intelligente Wallbox verfügt, sowie mehrere Außenstellplätze runden

das durchdachte Gesamtkonzept ab.

Die Lage des Hauses verbindet Ruhe mit optimaler Anbindung: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Freizeitangebote für Groß und Klein sowie die gute Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs und der Autobahnen machen Nieder-Olm zu einem besonders attraktiven Wohnort.

Dieses Einfamilienhaus vereint stilvolles Ambiente, moderne Ausstattung und eine Lage, die kaum Wünsche offenlässt. Ein Zuhause, das gleichermaßen Geborgenheit, Lebensqualität und Zukunftsfähigkeit bietet.

CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

Détails des commodités

- 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
- Das Haus wird zu Anfang Mai 2026 übergeben

CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25017033 - 55268 Nieder-Olm

Contact

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

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Rheinstraße 33, 55116 Mainz

Tel.: +49 6131 - 97 204 0

E-Mail: mainz@von-poll.com

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

www.von-poll.com