# Modernes Wohnen am Feldrand: Neuwertiges Einfamilienhaus in traumhafter Lage zum Kauf in Nieder-Olm



55268 Nieder-Olm

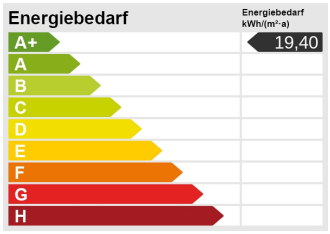
## Details

| | | | |
|---|---|---|---|
| ImmoNr | 410 | Nutzfläche | ca. 40 m² |
| Objektart | Haus | Anzahl Zimmer | 6,5 |
| Objekttyp | Einfamilienhaus | Anzahl Schlafzimmer | 4 |
| Nutzungsart | Wohnen | Anzahl Badezimmer | 2 |
| Vermarktungsart | Kauf | Grundstücksgröße | ca. 638 m² |
| Kaufpreis | 1.450.000,00 € | Baujahr | 2021 |
| Außen-Provision | 3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt.. | Zustand | Neuwertig |
| | | Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wohnfläche | ca. 237 m² | Endenergiebedarf | 19,4 kWh/(m²a) |

Ihr Ansprechpartner
Herr Felix Hoffmann
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim

Tel.: 06132 - 714 93 83
Fax: 06132-4357951
E-Mail: hoffmann@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de

| | | | |
|---|---|---|---|
| Energieausweis gültig bis | 12.02.2030 | Boden | Fliesen, Parkett |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2021 | Heizungsart | Fußbodenheizung |
| | | Etagenzahl | 2 |
| wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser Wärmepumpe | Kabel Sat TV | Ja |
| Energieeffizienzklasse | A+ | Stellplätze | 2 Freiplätze<br>1 Garage |
| Befeuerung | Luft/Wasser Wärmepumpe, Elektro, Solar | Terrasse | Ja |
| | | verfügbar ab (Datum) | 14.11.2026 |




## Beschreibung

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus in traumhafter Feldrandlage in Nieder-Olm.

Der Neubau aus dem Jahr 2021 besticht durch ein klassisches Raumkonzept im top modernen Bauhaus Stil und steht kurzfristig zum Einzug zur Verfügung.

Das Haus steht auf einem 638 $m^2$ großen Grundstück und unterteilt sich im Einzelnen wie folgt:

Empfangen werden Sie von einem geräumigen Eingangsbereich mit integrierter Garderobe von dem aus Sie das Erd- und das Obergeschoss direkt erreichen können.

Im rechten Teil des Erdgeschosses befinden sich die beiden Kinderzimmer mit jeweils einem direkten Zugang zu Terrasse und Garten.
Am Ende des Flures ist das Elternschlafzimmer mit begehbarer Ankleide gelegen. Auch dieses Schlafzimmer verfügt über einen direkten Gartenzugang.
Das Tageslichtbadezimmer im Erdgeschoss ist mit einer bodengleichen Dusche, einem WC und einem großzügigen Doppelwaschtisch ausgestattet.
Außerdem ist im Erdgeschoss noch der Hausanschluss und Hobbyraum gelegen.

Über die Treppe im Eingangsbereich gelangen Sie ebenfalls in das Obergeschoss.
Hier befindet sich rechtsseitig der Treppe ein Homeoffice Arbeitsplatz / Bibliothek.
Dem gegenüber ist das Gästezimmer gelegen, welches aktuell als Klavierzimmer genutzt wird.

Ihr Ansprechpartner
Herr Felix Hoffmann
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim

Tel.: 06132 - 714 93 83
Fax: 06132-4357951
E-Mail: hoffmann@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de

Direkt daneben befindet sich das Gäste Bad, welches mit einer bodengleichen Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet ist.

Highlight dieser Immobilie ist natürlich der absolut helle, großzügige und offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche und Kochinsel.
Hier haben Sie auf insgesamt über 70 $m^2$ Platz zum Entspannen, Spielen, Lesen oder TV schauen mit der ganzen Familie.

Ein direkter Zugang zur Terrasse und dem angrenzenden Garten ist natürlich ebenfalls gegeben.

Abgerundet wird dieses einmalige Wohnangebot von einer Werksstatt und einem Garagenstellplatz, durch den Sie ebenfalls trockenen Fußes in das Haus gelangen.

Insgesamt ein gelungenes Immobilienangebot für Freunde der modernen Architektur.

## Ausstattung

Neuwertiges Einfamilienhaus zum Kauf in Nieder-Olm mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

- Baujahr 2021
- Wohnfläche: 236,60 $m^2$
- Nutzfläche: 39,99 $m^2$
- Grundstück: 638 $m^2$
- Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe
- PV Anlage (10 KW Peak) mit Batteriespeicher und Wallbox
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Wanne, WC und Doppelwaschtisch im EG
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken im OG
- Werkstatt
- Garage
- Schöner Gartenbereich

*Verkauf des Hauses erfolgt ohne Küche, Einbaumöbel, Lampen und Gartenhäuschen

## Lage

Nieder-Olm ist eine aufstrebende Stadt im Landkreis Mainz-Bingen in Rheinland Pfalz. Sie liegt verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe zur rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz – nur rund 10 Kilometer südlich – und ist damit sowohl für Berufspendler als auch für Familien ein attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität.

Ein Highlight des Ortes, sind die vielen Schulen. Von Grundschule über Integrierte Gesamtschule, einem Gymnasium bis hin zu Förderschulen wird dort alles geboten.

Die Stadt befindet sich inmitten der sanften Hügellandschaft Rheinhessens, einer der bekanntesten Weinbauregionen Deutschlands. Die Umgebung ist geprägt von Feldern, Obstplantagen und Rebhängen, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Wanderungen einladen.
Die benachbarten Gemeinden wie Stadecken-Elsheim, Sörgenloch, Zornheim und Essenheim schaffen gemeinsam mit Nieder-Olm ein harmonisches Umland mit dörflichem Charakter und urbaner Anbindung.

Die Stadt ist infrastrukturell sehr gut erschlossen:
Die A63 (Mainz–Kaiserslautern) führt direkt an Nieder-Olm vorbei. Auch die A60 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, was schnelle Verbindungen in das gesamte Rhein-Main-Gebiet garantiert – unter anderem nach Mainz, Wiesbaden, Frankfurt am Main oder Ludwigshafen.

Der Bahnhof Nieder-Olm liegt an der Bahnstrecke Alzey–Mainz. Die Regionalbahnen verkehren halbstündlich in Richtung Mainz und Alzey. In Mainz bestehen direkte Anschlüsse an den Fernverkehr der Deutschen Bahn.

Mehrere Buslinien verbinden Nieder-Olm mit umliegenden Gemeinden und Städten. Die Integration in den Rhein-Nahe-Nahverkehrsverbund (RNN) macht den ÖPNV besonders komfortabel.

Der Flughafen Frankfurt am Main ist mit dem Auto in etwa 35 bis 40 Minuten erreichbar.

## Sonstige Angaben

Als Ihr Experte für den Verkauf von Wohnimmobilien sind wir für vorgemerkte und bonitätsgeprüfte Kunden ständig auf der Suche nach Eigentumswohnungen und Häusern im Raum Ingelheim, Mainz, Bingen, Wiesbaden und Umgebung.

Haben Sie schon einmal über einen Verkauf nachgedacht?
Wir bieten Ihnen gerne eine kostenlose und unverbindliche Wertermittlung Ihrer Immobilie an!

Besuchen Sie jetzt unsere Homepage und lassen Sie Ihre Immobilie direkt und unverbindlich bewerten:

https://www.hochdrei-immobilien.de/leistungen/immobilienbewertung.html

Oder melden Sie sich telefonisch unter 06132 - 714 93 83.
Alternativ besuchen Sie uns auch persönlich in unserem Ladengeschäft in der Bahnhofstraße 22 in Ingelheim.
Wir freuen uns auf Sie!

**Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner
Herr Felix Hoffmann
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim

Tel.: 06132 - 714 93 83
Fax: 06132-4357951
E-Mail: hoffmann@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de



Aussenansicht



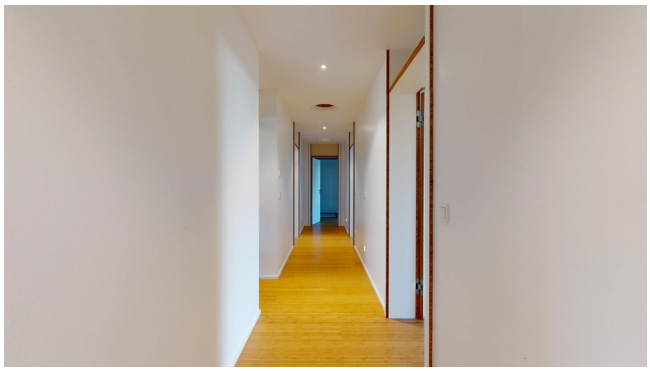
Gartenansicht



Eingangsbereich



Eingangsbereich Bild 2



Flur UG



Waschküche und Hauswirtschaftsraum

Ihr Ansprechpartner
Herr Felix Hoffmann
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim

Tel.: 06132 - 714 93 83
Fax: 06132-4357951
E-Mail: hoffmann@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de



Kind 1



Kind 1 Bild 2



Kind 2



Kind 2 Bild 2



Kind 2 Bild 3



Badezimmer EG

Ihr Ansprechpartner
Herr Felix Hoffmann
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim

Tel.: 06132 - 714 93 83
Fax: 06132-4357951
E-Mail: hoffmann@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de



Badezimmer EG Bild 2



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer Bild 2



Ankleide



Office OG



Office OG Bild 2

Ihr Ansprechpartner
Herr Felix Hoffmann
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim

Tel.: 06132 - 714 93 83
Fax: 06132-4357951
E-Mail: hoffmann@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de



Gästezimmer Bild 2



Gästezimmer Bild 3



Gästezimmer



Gäste Bad



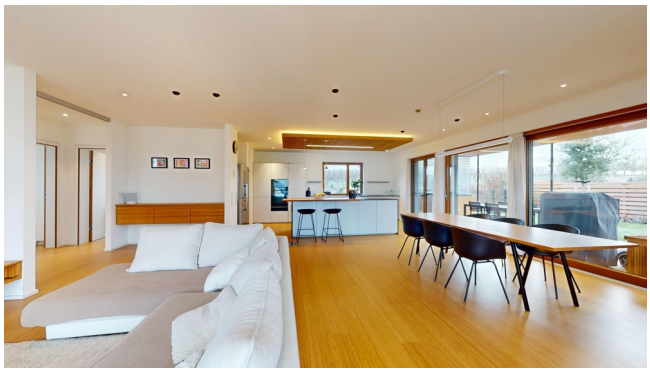
Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich Bild 2

Ihr Ansprechpartner
Herr Felix Hoffmann
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim

Tel.: 06132 - 714 93 83
Fax: 06132-4357951
E-Mail: hoffmann@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de



Wohn- und Essbereich Bild 4



Wohn- und Essbereich Bild 5



Küche



Küche Bild 2



Terrasse



Badezimmer

Ihr Ansprechpartner
Herr Felix Hoffmann
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim

Tel.: 06132 - 714 93 83
Fax: 06132-4357951
E-Mail: hoffmann@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de



Garten Bild 2



Terrasse und Garten



Dachterrasse



Abstellraum



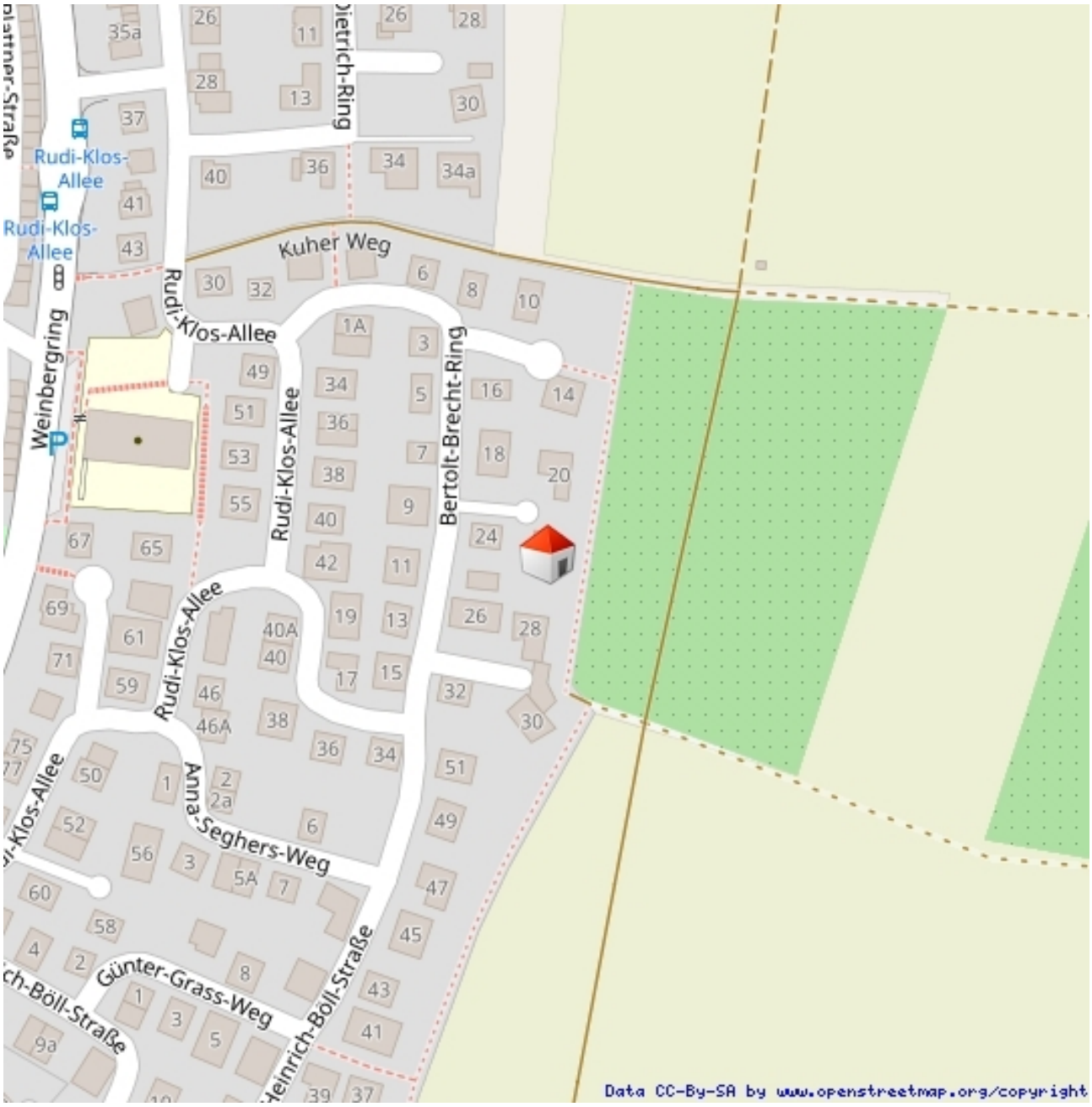
Garage



Puppenhausansicht

Ihr Ansprechpartner
Herr Felix Hoffmann
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim

Tel.: 06132 - 714 93 83
Fax: 06132-4357951
E-Mail: hoffmann@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de



Lageplan

Ihr Ansprechpartner
Herr Felix Hoffmann
Hochdrei Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 22
55218 Ingelheim

Tel.: 06132 - 714 93 83
Fax: 06132-4357951
E-Mail: hoffmann@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de