

Modernisierte Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung und ELW zum Kauf in Nieder-Olm



55268 Nieder-Olm

Details

ImmoNr	460	Nutzfläche	ca. 30 m ²
Objektart	Haus	Anzahl Zimmer	9
Objekttyp	Doppelhaushälfte	Anzahl Schlafzimmer	7
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Badezimmer	2
Vermarktungsart	Kauf	Grundstücksgröße	ca. 351 m ²
Kaufpreis	719.000,00 €	Anzahl sep. WC	1
Außen-Provision	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt..	Baujahr	2004
Wohnfläche	ca. 253 m ²	Zustand	Modernisiert
		Energieausweis	Verbrauchsausweis

Ihr Ansprechpartner
Herr Marcel Kneip

Salzstraße 6
55411 Bingen am Rhein

Tel./Mobil: 06721 987 84 46 / 0151 40068603

E-Mail: kneip@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de

Endenergieverbrauch	61,7 kWh/(m ² a)	Etagenzahl	3
Energieausweis gültig bis	26.04.2036	Stellplätze	4 Freiplätze
Baujahr lt.	2004	Balkon	Ja
Energieausweis		Terrasse	Ja
wesentlicher Energieträger	Fernwärme	Dist. Kindergarten (km)	0,5 km
Energieeffizienzklasse	B	Dist. Grundschule (km)	1,4 km
Boden	Laminat, Fliesen, Vinyl	Dist. Realschule (km)	1,9 km
Heizungsart	Fernwärme	Dist. Gymnasium (km)	2 km
		Dist. Autobahn (km)	1,7 km
		Dist. Zentrum (km)	1 km

Beschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2004 überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die separate 3-Zimmer-Einliegerwohnung im Kellergeschoss, die sich ideal zur Vermietung, als Mehrgenerationenlösung oder für Gäste eignet.

Die Einliegerwohnung verfügt über einen eigenen Zugang und präsentiert sich hell und freundlich. Beim Betreten befindet sich links ein großzügiges Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Über den Flur gelangen Sie zu zwei Schlafzimmern, einem praktischen Abstellraum sowie in den offenen Wohn- und Essbereich mit Küche. Von hier aus besteht ein ebenerdiger Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Über das abgeschlossene Treppenhaus erreichen Sie den Hauptbereich des Hauses, der 2020 umfassend modernisiert wurde, unter anderem mit neuen Bodenbelägen. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Eingangsbereich und modernisiertem Gäste-WC. Daran schließt sich der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche an. Die hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2020 ist bereits im Kaufpreis enthalten. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf den Balkon.

Im Obergeschoss stehen vier flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung. Das 2024 vollständig erneuerte Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Regendusche und eine Badewanne. Ein Zimmer bietet zudem Zugang zu einem Balkon mit freiem Weitblick.

Das ausgebaute Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um einen großzügigen, vielseitig nutzbaren Bereich sowie einen zusätzlichen Abstellraum.

Der gepflegte Garten lädt zum Verweilen ein. Vor dem Haus stehen vier Stellplätze zur Verfügung.

Sollten Sie Interesse an dieser besonderen Doppelhaushälfte mit ELW zum Kauf in Nieder-Olm haben, so nehmen Sie gerne Kontakt zu uns auf.

Gerne übermitteln wir Ihnen das ausführliche Exposé inklusive aller Unterlagen sowie unserem hochauflösenden 3D-Rundgang.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ausstattung

Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung zum Kauf in Nieder-Olm:

- Baujahr 2004
- 6 Zimmer
- Wohnfläche 173,34 m² + 79,23 m² ELW
- Fernwärme
- Fußbodenheizung
- 2020 umfassend modernisiert (neue Bodenbeläge, etc.)
- Modernisiertes Gäste-WC
- Hochwertige Einbauküche aus 2020 (im Kaufpreis enthalten)
- Tageslichtbad mit Regendusche und Badewanne 2024 vollständig erneuert
- 2 Balkone
- 3-Zimmer Einliegerwohnung: Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, Wohnfläche 79,23 m² , Abstellraum, Terrasse
- 4 Stellplätze
- Garten

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 Stackeden-Elsheim, Sörrenloch, 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.



Esszimmer EG 1



Küche EG



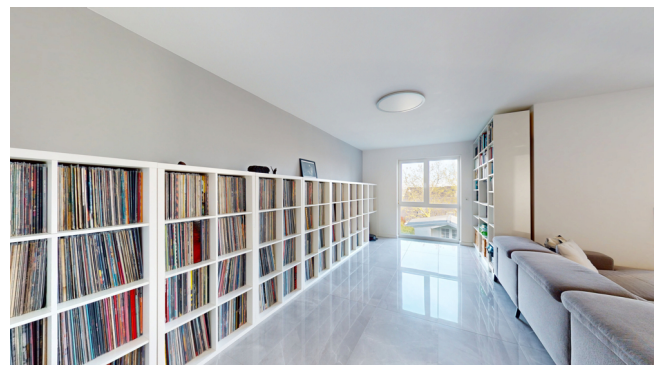
Esszimmer EG 2



Wohnzimmer EG 1



Wohnzimmer EG 3



Wohnzimmer EG 2



Gäste-WC



Bad 1.0G 2



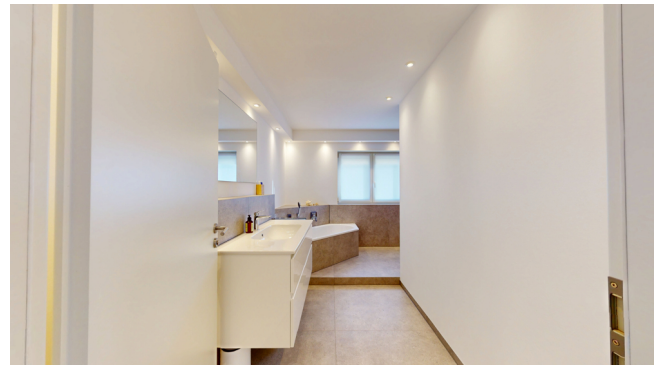
Flur 1. OG 1



Schlafzimmer 1 1.0G



Schlafzimmer 2 1.0G



Bad 1.0G 1



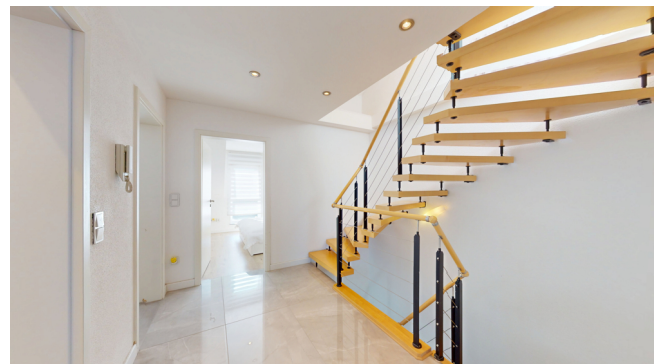
Kinderzimmer 1.OG



Balkon 1.OG



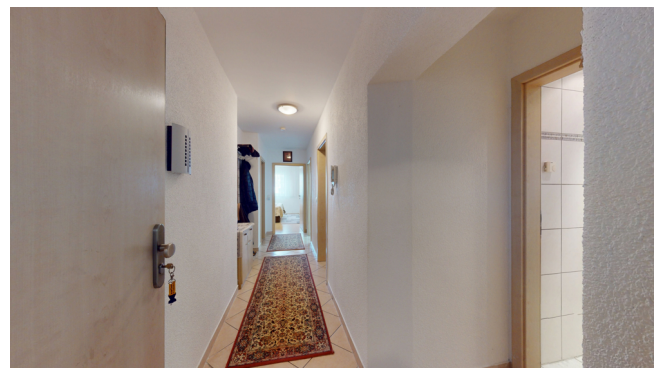
Ankleidezimmer 1.OG



Flur 1. OG 2



DG



Flur ELW



Bad ELW



Schlafzimmer 1 ELW



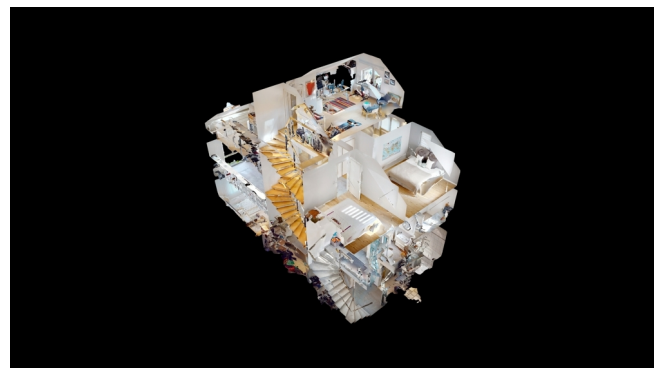
Schlafzimmer 2 ELW



Wohnzimmer/ Küche ELW

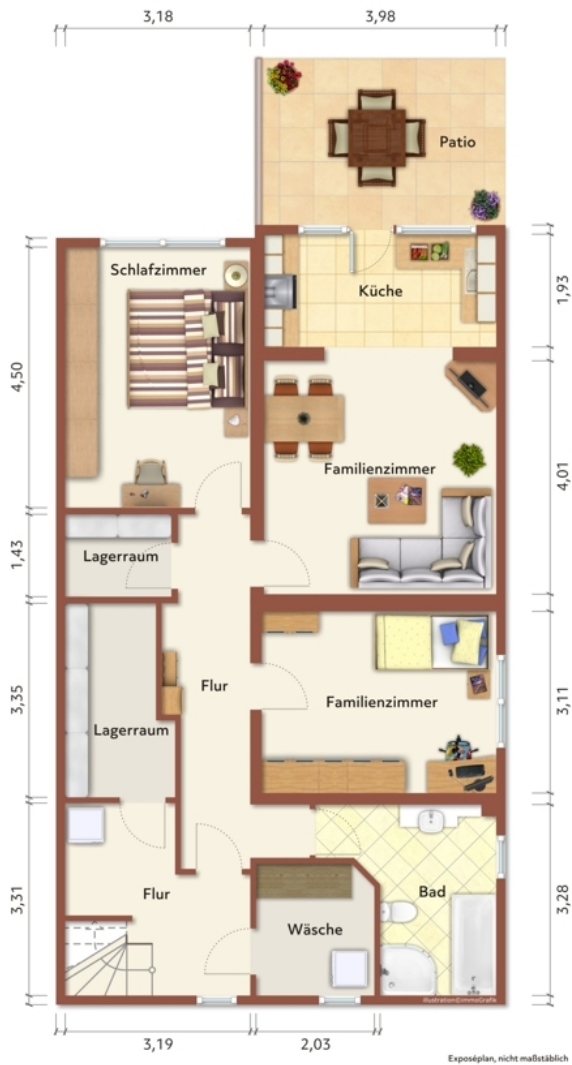


Garten



Dollhouse-View

Kellergeschoss



Grundriss KG

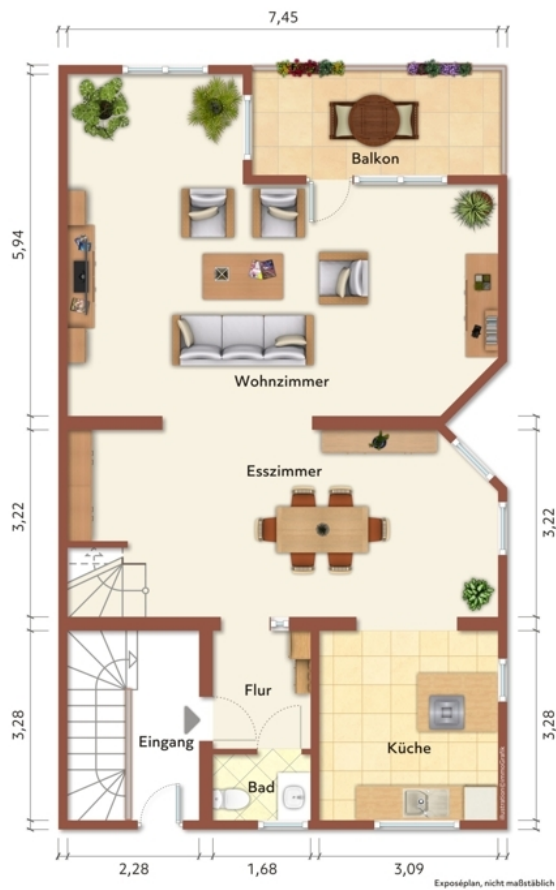
Ihr Ansprechpartner
Herr Marcel Kneip

Salzstraße 6
55411 Bingen am Rhein

Tel./Mobil: 06721 987 84 46 / 0151 40068603

E-Mail: kneip@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de

Erdgeschoss



Grundriss EG

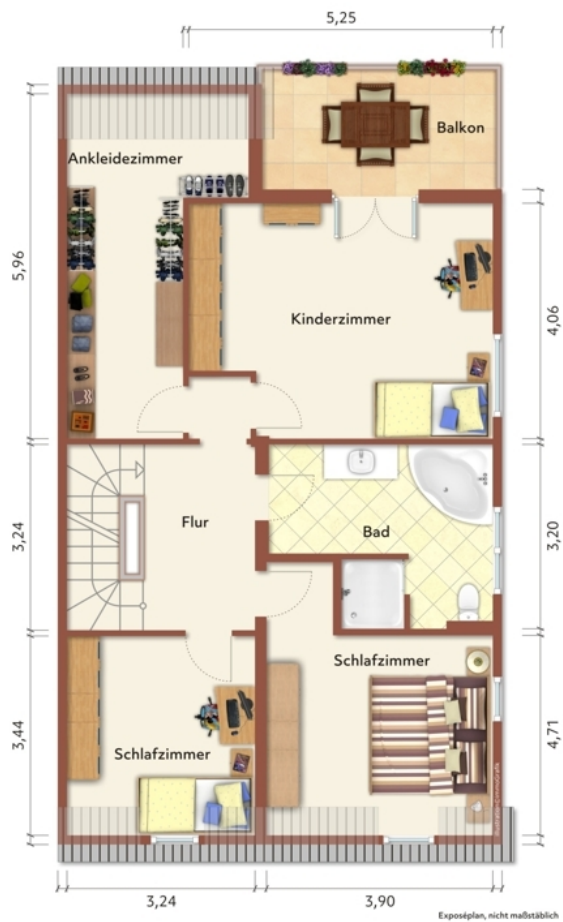
Ihr Ansprechpartner
Herr Marcel Kneip

Salzstraße 6
55411 Bingen am Rhein

Tel./Mobil: 06721 987 84 46 / 0151 40068603

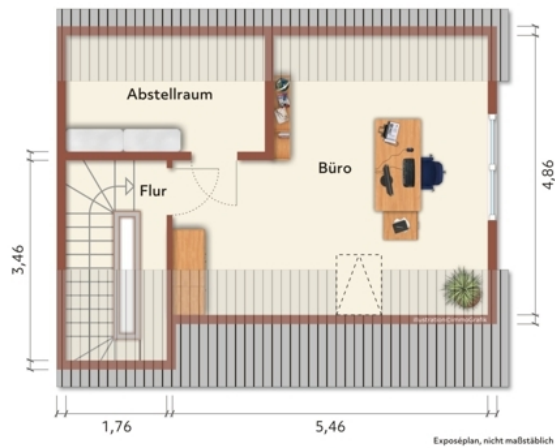
E-Mail: kneip@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de

1. Obergeschoss



Grundriss 1.OG

Dachgeschoss



Grundriss DG

Ihr Ansprechpartner
Herr Marcel Kneip

Salzstraße 6
55411 Bingen am Rhein

Tel./Mobil: 06721 987 84 46 / 0151 40068603

E-Mail: kneip@hochdrei-immobilien.de
Web: www.hochdrei-immobilien.de