

Nierstein

# Außergewöhnliches Wohn- und Geschäftshaus mit einer ganz besonderen Lage direkt am Rheinufer!

Objektnummer: 24154007



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131,34 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 243 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24154007 - 55283 Nierstein

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

Objektnummer: 24154007 - 55283 Nierstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24154007
Wohnfläche	ca. 131,34 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1910
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24154007 - 55283 Nierstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	174.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.08.2034	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 24154007 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24154007 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24154007 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24154007 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24154007 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24154007 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24154007 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24154007 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24154007 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24154007 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24154007 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24154007 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24154007 - 55283 Nierstein

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24154007 - 55283 Nierstein

## Ein erster Eindruck

Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 131,34 m<sup>2</sup> insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Das Baujahr des Objekts liegt im Jahr 1910, jedoch wurde es im Jahr 2010 umfassend saniert und befindet sich daher in einem erstklassigen Zustand. Die Ausstattungsqualität ist gehoben und die Immobilie präsentiert sich in einem modernen und zeitgemäßen Stil. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als eine einzigartige Gelegenheit, die die Vorteile einer modernen Sanierung und einer exzellenten Lage direkt am Rhein vereint. Durch die Vielzahl an Zimmern und die flexible Nutzungsmöglichkeit als Wohn- und Geschäftshaus bietet sich hier ein breites Spektrum an Einsatzmöglichkeiten. Interessierte Käufer haben hier die Chance, sich ein exklusives und ansprechendes Domizil zu sichern. Das Besondere an dieser Immobilie ist die vielseitige Nutzungsmöglichkeit als Wohn- und Geschäftshaus. Das Gebäude bietet Raum für individuelle Gestaltungsideen und kann sowohl als reine Wohnfläche als auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Durch die zukünftige Verlegung der Bundesstraße B9 in einen Rheinufertunnel wird die Lage des Hauses zusätzlich aufgewertet und die Wohnqualität erhöht. Die Raumaufteilung des Hauses ist optimal gestaltet und bietet viel Platz für eine Familie oder auch für berufliche Zwecke. Eine Hoffläche lädt dazu ein, die Sonne zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Auch eine andere Nutzung der Fläche ist hier vorstellbar. Insgesamt überzeugt dieses Wohn- und Geschäftshaus durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, die gehobene Ausstattung und den erstklassigen Zustand nach der Sanierung im Jahr 2010. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen. Bitte, klären Sie vor einem Besichtigungstermin die Finanzierbarkeit ab.

**Objektnummer: 24154007 - 55283 Nierstein**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 174.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 24154007 - 55283 Nierstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Markus Platt

---

Petersstraße 18 Worms  
E-Mail: [worms@von-poll.com](mailto:worms@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)