

Nieder-Olm

# Modernes Einfamilienhaus mit Energieeffizienz A+, Garage, zwei Stellplätzen und schönem Garten

Objektnummer: 25017034



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

KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 274 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25017034 - 55268 Nieder-Olm

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25017034 - 55268 Nieder-Olm

## Auf einen Blick

|              |                           |             |                                                                           |
|--------------|---------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25017034                  | Kaufpreis   | 849.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 175,9 m <sup>2</sup>  | Haus typ    | Einfamilienhaus                                                           |
| Dachform     | Pulldach                  | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 8                         | Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Schlafzimmer | 6                         | Nutzfläche  | ca. 27 m <sup>2</sup>                                                     |
| Badezimmer   | 1                         | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung                           |
| Baujahr      | 2017                      |             |                                                                           |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |             |                                                                           |

Objektnummer: 25017034 - 55268 Nieder-Olm

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY     | Endenergiebedarf            | 13.30 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 20.08.2035      | Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Befeuierung                | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2017           |

Objektnummer: 25017034 - 55268 Nieder-Olm

## Die Immobilie





Objektnummer: 25017034 - 55268 Nieder-Olm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25017034 - 55268 Nieder-Olm

## Die Immobilie





Objektnummer: 25017034 - 55268 Nieder-Olm

## Die Immobilie





Objektnummer: 25017034 - 55268 Nieder-Olm

## Die Immobilie



**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?

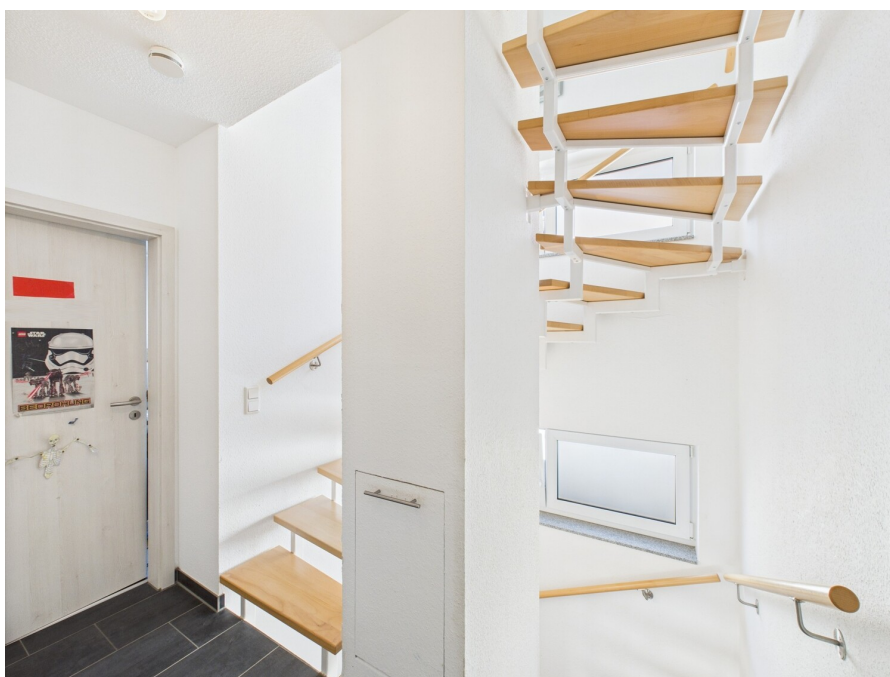
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 25017034 - 55268 Nieder-Olm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25017034 - 55268 Nieder-Olm

## Die Immobilie



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](mailto:mainz@von-poll.com)



Objektnummer: 25017034 - 55268 Nieder-Olm

## Die Immobilie

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

Objektnummer: 25017034 - 55268 Nieder-Olm

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante, moderne Einfamilienhaus in familienfreundlicher, ruhiger Lage in Nieder-Olm wurde im Jahr 2017 liebevoll fertiggestellt und bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 176 m<sup>2</sup> ein komfortables und stilvolles Zuhause.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung eine harmonische Atmosphäre schafft. Die hochwertige Einbauküche und ein schöner Kamin vervollständigen das Ambiente der Etage.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse, welche Sie dank des Glas-Terrasendachs (mit Sonnenschutz) bei jedem Wetter gut nutzen können. Von hieraus genießen Sie den Ausblick in den schön angelegten Garten.

Das Obergeschoss verfügt über drei gut geschnittene, helle Zimmer ideal als Schlaf- oder Kinderzimmer nutzbar. Ergänzt wird diese Ebene durch ein lichtdurchflutetes, modernes Badezimmer.

Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum für individuelle Gestaltung. Zwei helle, freundliche Räume eignen sich perfekt als Gästezimmer oder Arbeitszimmer.

Komplettiert wird dieser Bereich durch einen vorbereiteten Anschluss für ein Badezimmer. Derzeit wird dieses als weiteres Kinderzimmer genutzt.

Das Platzangebot der Immobilie wird auf der Ebene des Untergeschosses vervollständigt.

Neben einem funktionalen Hauswirtschaftsraum und einem großzügigen Vorratsraum bietet diese Etage ein wohnlich nutzbares Zimmer, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten offenbart.

Das Haus überzeugt durch seine energetisch hochwertige Ausstattung, durchdachte Funktionalität und komfortable Lebensqualität, ergänzt durch ein großzügiges Stellplatzangebot und bietet somit eine perfekte Kombination aus Nachhaltigkeit und modernem Wohnen in einer begehrten, ruhigen Lage.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25017034 - 55268 Nieder-Olm

## Ausstattung und Details

- gültiger Energieausweis lag zur Angabenerstellung noch nicht vor
- hochwertiger Kamin
- Bodenbeläge Erdgeschoss erneuert (2024)
- praktischer Wäscheschacht
- Sicherheitsfenster Untergeschoss
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- PV-Anlage (2023)
- 2 Freiplätze
- Garage mit Wallbox
- Carport (für Motorräder oder Fahrräder optimal nutzbar)
- separater Fahrradstellplatz mit Überdachung
- großzügige Terrasse mit hochwertigem Terrasendach aus Glas mit Sonnenschutz



Objektnummer: 25017034 - 55268 Nieder-Olm

## Alles zum Standort

Im Herzen Rheinhessens, dem Landkreis Mainz-Bingen angehörig, liegt Nieder-Olm mit etwa 10.000 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.

Objektnummer: 25017034 - 55268 Nieder-Olm

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 13.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Objektnummer: 25017034 - 55268 Nieder-Olm

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Rheinstraße 33, 55116 Mainz

Tel.: +49 6131 - 97 204 0

E-Mail: [mainz@von-poll.com](mailto:mainz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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