

Nackenheim

# Für Gewerbetreibende! Luxus Bauhaus-Villa für Ihren Betrieb und für Ihr Zuhause in Nackenheim!

Objektnummer: 24154004



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

**KAUFPREIS: 1.550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 416,14 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.693 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24154004 - 55299 Nackenheim

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

Objektnummer: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24154004
Wohnfläche	ca. 416,14 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2014
Stellplatz	7 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.550.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

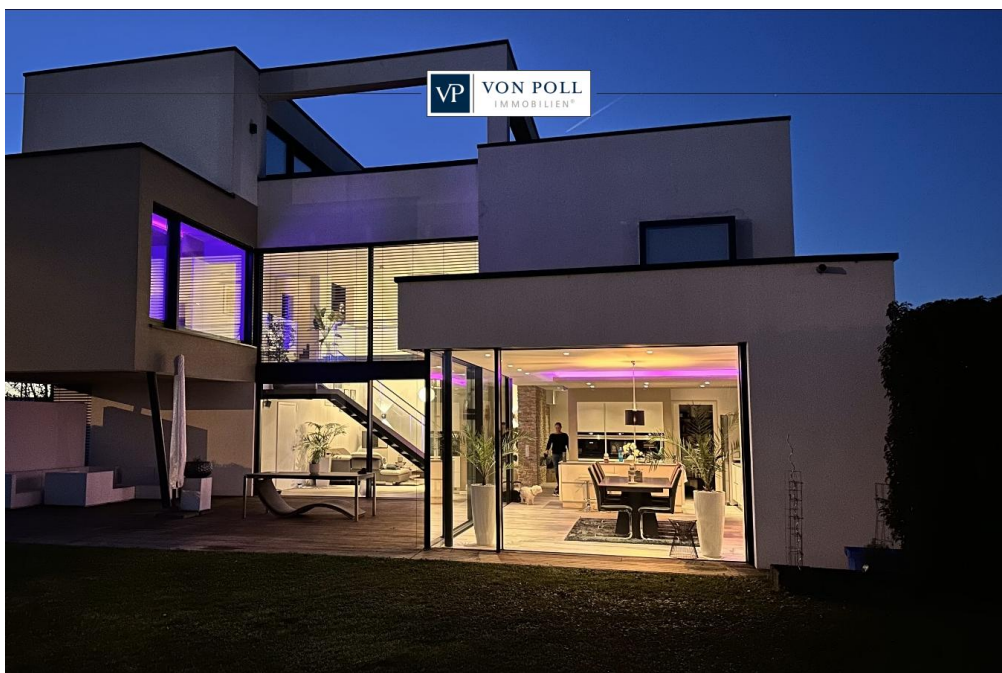
Objektnummer: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	08.05.2034	Endenergiebedarf	74.63 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Blockheizkraftwerk	Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2014 befindet sich auf einem ca. 1693 m<sup>2</sup> großen Grundstück und präsentiert sich in neuwertigem Zustand. Die luxuriöse Ausstattung lässt keine Wünsche offen und bietet höchsten Komfort für die Bewohner. Voraussetzung ist eine gewerbliche Nutzung der Fläche zu 60% und zu 40% wohnwirtschaftlich, da die Immobilie sich im Gewerbegebiet befindet! Sie müssen Gewerbetreibender sein! Das Gebäude verfügt über ein Betriebsgebäude mit Betriebsinhaberwohnung sowie ein Einbruchmelde- und Gefahrenmeldesystem für Gewerbe- und Privaträume. Das Gira-Schaltersystem ermöglicht eine individuelle Steuerung von Licht, Jalousien, Heizung und Klimaanlage. Eine Brennstoffzellenheizung von Viessmann sorgt für effiziente Wärmeversorgung, während ein in der Wand integrierter Gas Kamin mit elektrischer Zündung und Fernbedienung für eine gemütliche Atmosphäre in der Diele sorgt. Eine Entkalkungsanlage ist ebenfalls vorhanden. Die großzügige Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und ermöglicht einen direkten Zugang zum Eingangsbereich. Zudem verfügt das Haus über zwei Haustürzugänge, einen für den betrieblichen und einen für den privaten Bereich. Die Immobilie bietet insgesamt 286,03 qm Gewerbeflächen im Bürobereich, 130,11 qm Wohnfläche und 48,96 qm gemischt genutzte Flächen. Der Bruttorauminhalt der Büroeinheit beträgt 1.139,35 ccm und der Bruttorauminhalt der Wohnung beläuft sich auf 477,90 ccm. Diese Immobilie eignet sich ideal für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem hochwertigen und modernen Zuhause mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser exklusiven Immobilie mit erstklassiger Ausstattung. Bitte, klären Sie vor dem Besichtigungstermin die Finanzierbarkeit ab.

Objektnummer: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Ausstattung und Details

Betriebsgebäude mit Betriebsinhaberwohnung

- Einbruchmelde- und Gefahrenmeldesystem für Gewerbe- und Privaträume.
- Gira-Schaltersystem für Licht (Dimmer Schaltung), Jalousien, Heizen- und Kühlen, Szenentasten, Bewegungsmelder aktivieren oder deaktivieren für Beleuchtung von diversen Räumen.
- Brennstoffzellenheizung von Viessmann
- In der Wand der Diele integrierter Gas Kamin mit elektrischer Zündung und Fernbedienung. Erdgas-Netzanschluss ist vorhanden.
- Entkalkungsanlage.
- Großflächige, integrierte Doppelgarage mit direktem Zugang in den Eingangsbereich.
- Zwei Haustürzugänge sind für den betrieblichen und dem privaten Bereich vorhanden.
- Gewerbeflächen Bürobereich 286,03 qm
- Wohnflächen 130,11 qm
- Gemischt genutzte Flächen 48,96 qm
- Bruttorauminhalt Büro 1.139,35 m<sup>3</sup>
- Bruttorauminhalt Wohnung 477,90 m<sup>3</sup>



Objektnummer: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Alles zum Standort

Nackenheim grenzt an die Gemeinden Bodenheim, Nierstein und Lörzweiler in Rheinland-Pfalz sowie Trebur in Hessen auf der anderen Rheinseite. Die Gemeinde Nackenheim liegt zwischen Rebhügeln und dem Rhein malerisch eingebettet und wurde vor 1.200 Jahren erstmals urkundlich erwähnt. Umgeben von traumhaften Wanderwegen entlang des Rheins gibt es Wander-Touren von Oppenheim an der Ruine Landkrone vorbei über Nierenstein nach Nackenheim. Von hier gelangt man zur Insel Kieselwörth, die 35 ha umfasst und unter Naturschutz steht. Durch die idyllische Lage von Nackenheim und die gute Verkehrsanbindung können sie hier Leben und Arbeiten gut miteinander verbinden! Von Nackenheim ist Mainz und das gesamte Rhein-Main-Gebiet sehr gut zu erreichen, sowohl mit der Bahn als auch mit dem PKW.

**Objektnummer: 24154004 - 55299 Nackenheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 74.63 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 24154004 - 55299 Nackenheim

## 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)