

## Nierstein

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

Property ID: 24154007



**PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 131,34 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 243 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24154007 - 55283 Nierstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24154007 - 55283 Nierstein

## At a glance

Property ID	24154007
Living Space	ca. 131,34 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1910
Type of parking	3 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.250.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 68 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24154007 - 55283 Nierstein

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	174.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.08.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 24154007 - 55283 Nierstein

## The property



Property ID: 24154007 - 55283 Nierstein

## The property



Property ID: 24154007 - 55283 Nierstein

## The property



Property ID: 24154007 - 55283 Nierstein

## The property





Property ID: 24154007 - 55283 Nierstein

## The property



Property ID: 24154007 - 55283 Nierstein

## The property



Property ID: 24154007 - 55283 Nierstein

## The property



Property ID: 24154007 - 55283 Nierstein

## The property



Property ID: 24154007 - 55283 Nierstein

## The property



Property ID: 24154007 - 55283 Nierstein

## The property



Property ID: 24154007 - 55283 Nierstein

## The property



Property ID: 24154007 - 55283 Nierstein

## The property





Property ID: 24154007 - 55283 Nierstein

## The property

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)

Property ID: 24154007 - 55283 Nierstein

## A first impression

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.

Property ID: 24154007 - 55283 Nierstein

## Other information

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.

Property ID: 24154007 - 55283 Nierstein

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)