

Nackenheim

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

????????? ??????????: 24154004



www.von-poll.com

???? ??????: 1.550.000 EUR • ??????????: ca. 416,14 m² • ?????????: 10 • ??????? ????: 1.693 m²

???????? ??????????: 24154004 - 55299 Nackenheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24154004 - 55299 Nackenheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24154004	????? ???????	1.550.000 EUR
????????????	ca. 416,14 m ²	??????	????????????
????????	10	????????????????	????????????????
???????????? ???	3	????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????? ?????????????	2014		
?????? ?????????????	7 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????? ????????????	???????
		????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????, ??????????

???????? ??????????: 24154004 - 55299 Nackenheim

????????????? ???????????

???? ???????????	?????????????? ???????? ??????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??????????????	?????????????????? ??????????????	BEDARF
?????????????? ?????????????????? ???????? ???	08.05.2034	???????? ????????? ?????????????? ??????????????	74.63 kWh/m ² a
????? ????????????	???????????????? ???????? ??????????? ???????????????? ??? ???????????????? ??????????????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ?????????????? ??????????????????	B 2021

???????? ??????????: 24154004 - 55299 Nackenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24154004 - 55299 Nackenheim

?? ?????????



???????? ?????: 24154004 - 55299 Nackenheim

?? ????????



???????? ??????????: 24154004 - 55299 Nackenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24154004 - 55299 Nackenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24154004 - 55299 Nackenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24154004 - 55299 Nackenheim

?? ?????????



???????? ?????: 24154004 - 55299 Nackenheim

?? ????????



???????? ??????????: 24154004 - 55299 Nackenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24154004 - 55299 Nackenheim

?? ?????????



???????? ?????: 24154004 - 55299 Nackenheim

?? ????????



???????? ??????????: 24154004 - 55299 Nackenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24154004 - 55299 Nackenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24154004 - 55299 Nackenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24154004 - 55299 Nackenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24154004 - 55299 Nackenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24154004 - 55299 Nackenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24154004 - 55299 Nackenheim

?? ?????????



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

The complex block contains a banner with the text 'FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN' and the Von Poll Immobilien logo. Below this is a photograph showing the exterior of a Von Poll office building with a blue awning and a sign, and an interior view of a real estate agent in a suit pointing at a tablet while talking to a man and a woman. At the bottom of the block, there is a dark blue area with white text providing contact information and a website link.

??????? ????????: 24154004 - 55299 Nackenheim

??? ?????? ???????????

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2014 befindet sich auf einem ca. 1693 m² 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.

??????? ???????: 24154004 - 55299 Nackenheim

???????????????? ???? ??????????

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 m³

-Bruttorauminhalt Wohnung 477,90 m³

??????? ????????: 24154004 - 55299 Nackenheim

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24154004 - 55299 Nackenheim

?????? ??????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 74.63 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist B.

???????? ??????????: 24154004 - 55299 Nackenheim

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Markus Platt

Petersstraße 18 ???????????

E-Mail: worms@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com