

Nierstein

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

CODICE OGGETTO: 24154007



PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 131,34 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 243 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24154007 - 55283 Nierstein**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24154007 - 55283 Nierstein**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24154007	Prezzo d'acquisto	1.250.000 EUR
Superficie netta	ca. 131,34 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Vani	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	4	Superficie lorda	ca. 68 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1910		
Garage/Posto auto	3 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 24154007 - 55283 Nierstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	174.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.08.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010

CODICE OGGETTO: 24154007 - 55283 Nierstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24154007 - 55283 Nierstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24154007 - 55283 Nierstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24154007 - 55283 Nierstein

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24154007 - 55283 Nierstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24154007 - 55283 Nierstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24154007 - 55283 Nierstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24154007 - 55283 Nierstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24154007 - 55283 Nierstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24154007 - 55283 Nierstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24154007 - 55283 Nierstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24154007 - 55283 Nierstein

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24154007 - 55283 Nierstein

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 24154007 - 55283 Nierstein**

## Una prima impressione

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 Rheinfertunnel 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.

**CODICE OGGETTO: 24154007 - 55283 Nierstein**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24154007 - 55283 Nierstein**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Markus Platt

---

Petersstraße 18 Vermi  
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)