

Nackenheim

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

Número de propiedad: 24154004



PRECIO DE COMPRA: 1.550.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 416,14 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.693 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24154004 - 55299 Nackenheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24154004 - 55299 Nackenheim

## De un vistazo

Número de propiedad	24154004
Superficie habitable	ca. 416,14 m <sup>2</sup>
Habitaciones	10
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2014
Tipo de aparcamiento	7 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.550.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Datos energéticos

Fuente de energía	Bloque	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	08.05.2034	Demanda de energía final	74.63 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Bloque	Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	2021



Número de propiedad: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24154004 - 55299 Nackenheim

## La propiedad



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)

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 with a blue awning and a man 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.

Número de propiedad: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Detalles de los servicios

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>

Número de propiedad: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24154004 - 55299 Nackenheim

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Markus Platt

---

Petersstraße 18 Gusanos  
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)