

Nierstein

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

Número de propiedad: 24154007



PRECIO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 131,34 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 243 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24154007 - 55283 Nierstein

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24154007 - 55283 Nierstein

## De un vistazo

Número de propiedad	24154007
Superficie habitable	ca. 131,34 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1910
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	1.250.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 68 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24154007 - 55283 Nierstein

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	174.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	13.08.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2010

Número de propiedad: 24154007 - 55283 Nierstein

## La propiedad



Número de propiedad: 24154007 - 55283 Nierstein

## La propiedad



Número de propiedad: 24154007 - 55283 Nierstein

## La propiedad



Número de propiedad: 24154007 - 55283 Nierstein

## La propiedad





Número de propiedad: 24154007 - 55283 Nierstein

## La propiedad



Número de propiedad: 24154007 - 55283 Nierstein

## La propiedad



Número de propiedad: 24154007 - 55283 Nierstein

## La propiedad



Número de propiedad: 24154007 - 55283 Nierstein

## La propiedad



Número de propiedad: 24154007 - 55283 Nierstein

## La propiedad



Número de propiedad: 24154007 - 55283 Nierstein

## La propiedad



Número de propiedad: 24154007 - 55283 Nierstein

## La propiedad



Número de propiedad: 24154007 - 55283 Nierstein

## La propiedad





Número de propiedad: 24154007 - 55283 Nierstein

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 24154007 - 55283 Nierstein

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24154007 - 55283 Nierstein

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24154007 - 55283 Nierstein

## 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)