

Nieder-Olm – Nieder-Olm

# Wunderschönes, gepflegtes Anwesen in Bestlage auf sonnenverwöhntem Grundstück mit Pool und Garage

???????? ??????????: 24017073



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 1.395.000 EUR • ??????????: ca. 248,97 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 1.810 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24017073 - 55268 Nieder-Olm – Nieder-Olm

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

???????? ??????????: 24017073 - 55268 Nieder-Olm – Nieder-Olm

?? ??? ??????

???????? ??????????	24017073	????? ???????	1.395.000 EUR
?????????????	ca. 248,97 m <sup>2</sup>	??????	?????
?????????????? ???	06.11.2024	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	5		
????????????? ???	3		
?????????????			
?????????????	3	?????????	?????????
????? ??????????????	1976	?????????????????	
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	????????????????????????? ???????	ca. 131 m <sup>2</sup>
		?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ???????, ??????

???????? ??????????: 24017073 - 55268 Nieder-Olm – Nieder-Olm

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

???????????? ????????????	????????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ?????????????	???????	????????? ??????? ?????????????	175.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	25.10.2033	????????????? ???????????????? ?????????????	F
????? ?????????????	???????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2018

??????? ????????: 24017073 - 55268 Nieder-Olm – Nieder-Olm

?? ????????



??????? ???????: 24017073 - 55268 Nieder-Olm – Nieder-Olm

?? ????????



??????? ???????: 24017073 - 55268 Nieder-Olm – Nieder-Olm

?? ????????



??????? ???????: 24017073 - 55268 Nieder-Olm – Nieder-Olm

?? ????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ??????????: 24017073 - 55268 Nieder-Olm – Nieder-Olm

?? ?????????



??????? ???????: 24017073 - 55268 Nieder-Olm – Nieder-Olm

?? ????????



??????? ???????: 24017073 - 55268 Nieder-Olm – Nieder-Olm

?? ????????



??????? ???????: 24017073 - 55268 Nieder-Olm – Nieder-Olm

?? ????????



??????? ???????: 24017073 - 55268 Nieder-Olm – Nieder-Olm

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



## IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06131 - 97 204 0

Shop Mainz | Rheinstraße 33 | 55116 Mainz | [mainz@von-poll.com](mailto:mainz@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

[www.von-poll.com/mainz](http://www.von-poll.com/mainz)

??????? ????????: 24017073 - 55268 Nieder-Olm – Nieder-Olm

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 06131 - 97 204 0

[www.von-poll.com/mainz](http://www.von-poll.com/mainz)

??????? ???????: 24017073 - 55268 Nieder-Olm – Nieder-Olm

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

Sie sind auf der Suche nach einem wunderschönen, großzügigen Anwesen in absoluter Traumlage von Nieder-Olm? Dann sollten Sie hier ganz genau hinschauen. Zum Verkauf steht eine gepflegte Villa aus dem Jahr 1976, die 1990 kernsaniert wurde, mit einer Wohnfläche von ca. 248,97 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen parkähnlichen Grundstück von ca. 1810 m<sup>2</sup>. Die untere Ebene wurde in massiv Bauweise errichtet und die oberer Ebene in einer Holzständerbauweise. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet eine gehobene Ausstattungsqualität. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und drei Badezimmer. Die Raumaufteilung ist großzügig gestaltet und bietet Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Über eine großzügige Auffahrt erreichen Sie Ihre hauseigene Tiefgarage mit direktem Hauszugang. Ihre Gäste empfangen Sie über den, auf der Feldseite gelegenen, Hauseingang. Das einladende Entree gibt direkt einen Blick in den angrenzenden Wohnbereich frei. Auf der rechten Seite finden Sie Ihre große Küche mit integrierter Abstellkammer. Kochen mit Feldblick wird Sie hier begleiten. Von dort aus gelangen Sie in den angrenzenden ca. 51m<sup>2</sup> großen Wohn-/Essbereich, welcher durch die riesigen Fensterelemente lichterfüllt ist und einen phänomenalen Fernblick gewährleistet. Auf der linken Seite befindet sich der gemütliche Innenkamin, der Ihnen in den kalten Wintermonaten angenehme Wärme spendet. Daran anschließend stehen zwei weitere, offen gestaltete Wohnbereiche zur Verfügung, von welchen Sie jeweils auf die großzügige Terrasse gelangen. Dieser Bereich kann ohne große Umbaumaßnahmen auch als separates Zimmer abgetrennt werden, beispielsweise für ein jüngeres Kind. Die wunderschöne Terrasse wird in den Sommermonaten definitiv zu Ihrem zweiten Wohnzimmer. Über eine weitläufige Treppe gelangen Sie von dort zu Ihrem Poolbereich. Genießen Sie die nächsten Sommer mit Ihrer Familie, Freunden und Bekannten in dieser wunderschönen Umgebung. Auf der oberen Ebene stehen Ihnen außerdem noch ein großes Schlafzimmer mit Bad en Suite und ein weiteres Gäste-Bad zur Verfügung, um das Wohnen angenehmer zu gestalten. Die Treppe im Entreebereich geleitet Sie in die untere Ebene. Hier stehen Ihnen neben weiteren großen Nutzräumen wie Wasch- und Heizungsraum, Ankleideraum und Haustechnikraum auch der Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad, einem separaten Tageslichtbad sowie einem hellen ca. 26m<sup>2</sup> großen Zimmer mit angrenzender Terrasse, ideal nutzbar für ein älteres Kind oder als Gäste-/ Home Office Bereich, zur Verfügung. Besondere Highlights dieser Villa sind die vorhandene Alarmanlage, die Kamine, der Pool und der Wellnessbereich. Im Jahr 2015 wurden die Außenanlagen einschließlich Terrassen und Poolbereich erneuert, um einen modernen und ansprechenden Wohnkomfort zu gewährleisten. Darüber hinaus wurden 2018 eine neue Gasheizung und eine Entkalkungsanlage installiert. Die Fenster wurden

ebenfalls im Jahr 2015 nahezu komplett erneuert und bestehen aus dreifachverglastem Holz-Alu, was eine hervorragende Wärmedämmung und Lärmschutz bietet. Die Villa befindet sich in einer der Toplagen von Nieder-Olm und bietet ein angenehmes Wohnumfeld. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Wohnlage aus und bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Lassen Sie sich gerne bei einer individuellen Besichtigung vor Ort in den Bann dieser Liegenschaft ziehen! Sie werden begeistert sein!

??????? ????????: 24017073 - 55268 Nieder-Olm – Nieder-Olm

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

- Alarmanlage
  - Innenkamin
  - Außenkamin
  - Pool
  - Sauna
  - großzügige Garage mit direktem Hauszugang
- Sanierungen / Renovierungen:
- Kernsanierung im Jahre 1990
  - 2011 Erneuerung des Hoftors
  - 2013 Dachdämmung
  - 2015 Erneuerung fast aller Fenster in dreifach verglaste Holz-Alu-Fenster
  - 2015 Neugestaltung der Außenanlagen inkl. sämtlichen Terrassen + Poolbereich
  - 2018 Neue Gasheizung und Enthärtungsanlage

??????? ???????: 24017073 - 55268 Nieder-Olm – Nieder-Olm

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

Im Herzen Rheinhessens, dem Landkreis Mainz-Bingen angehörig, liegt Nieder-Olm mit etwa 10.000 Einwohnern vor den Toren der Landeshauptstadt Mainz. Die Verbandsgemeinde ist vorrangig bekannt für Wein- und Obstanbau, die Stadt Nieder-Olm als Zentrum begeistert mit einem regen Vereinsleben, zahlreichen kulturellen Veranstaltungen und fröhlichen Festen. Durch moderne Stadtentwicklung und wachsende Gewerbegebiete mit vielen Arbeitsplätzen wurde Nieder-Olm vor allem in den letzten Jahren nicht nur optisch aufgewertet. Sowohl Grundschulen als auch Gymnasien und Hauptschulen befinden sich, genau wie das beliebte Hallen- und Freibad direkt vor Ort und unterstreichen die außerordentlich gute Infrastruktur der Stadt. Weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Supermärkte oder Bäcker sind in direkter Nachbarschaft ausreichend vorhanden und fußläufig gut zu erreichen. Über zwei Anschlussstellen ist Nieder-Olm an die A63 angebunden, die zum einen als Zubringer in den Verdichtungsraum Rhein-Main dient und zum anderen eine gute Anbindung an die A61 gewährleistet. Darüber hinaus sind die Nachbargemeinden Ober-Olm, Klein-Winternheim und Essenheim über zahlreiche Landstraßen gut zu erreichen. Nieder-Olm ist sehr gut an den Bus- und Bahnverkehr angebunden, Regionalzüge verkehren regelmäßig und bieten eine gute Anbindung an die größeren Städte der Region.

??????? ???????: 24017073 - 55268 Nieder-Olm – Nieder-Olm

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 175.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 5,95 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. EV-Immobilien Beran GmbH und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

???????? ??????????: 24017073 - 55268 Nieder-Olm – Nieder-Olm

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

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

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Rheinstraße 33 Mainz  
E-Mail: [mainz@von-poll.com](mailto:mainz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)