

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Nieder-Olm

### Freistehendes, vielseitig nutzbares Zweifamilienhaus mit großem Garten



Objekt-Nr. **OM-394052**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **800.000 €**

55268 Nieder-Olm  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

|                   |                         |              |                   |
|-------------------|-------------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1966                    | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 1.000,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 2                       | Schlafzimmer | 3                 |
| Zimmer            | 9,00                    | Badezimmer   | 3                 |
| Wohnfläche        | 293,00 m <sup>2</sup>   | Garagen      | 1                 |
| Nutzfläche        | 100,00 m <sup>2</sup>   | Stellplätze  | 4                 |
| Energieträger     | Öl                      | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus in Nieder-Olm mit eingewachsenem, sichtigeschütztem großen Garten, das unterschiedliche Nutzungsvarianten ermöglicht: Es ist geeignet als Mehrgenerationenhaus, wurde bisher für das Arbeiten und Wohnen unter einem Dach (mit Praxis im EG) genutzt oder bietet sich durch Ausbaumöglichkeiten - etwa eine Aufstockung des Dachgeschosses - als Kapitalanlage an.

## Ausstattung

Im Obergeschoss befindet sich ein großes Wohn-/Esszimmer (61qm) mit Zugang zur teils überdachten und im Sommer kaum einsehbaren Dachterrasse (Südwest), ein Schlaf- mit angrenzenden Ankleidezimmer, ein Duschbad mit WC, Einbauküche sowie zwei weitere Zimmer.

Der große Eingangsbereich im Erdgeschoss ermöglicht zugleich den Zugang zu einer großzügigen Terrasse sowie zum Garten mit einer weiteren gepflasterten Sitzgelegenheit unter den Bäumen. Ein überdachter, gemauerter und hochwertiger Grillplatz befindet sich direkt neben der Terrasse, darüber hinaus gibt es dort Zugang zur massiv gebauten Garage mit einem elektrisch betriebenen Tor und zu einem angrenzenden Raum für Gartenmöbel und -geräte.

Das Erdgeschoss wurde bisher für Praxisräume genutzt, dazu gehören ein Wartezimmer, eine kleine Küche, die Rezeption, zwei Behandlungsräume sowie zwei Labor- bzw. Büroräume, ein separates Büro sowie ein kleines Tageslicht-Duschbad mit WC und ein Gäste-WC.

Das Kellergeschoss, das auch über den Garten direkt erreichbar ist, verfügt über eine Sauna mit angrenzender Dusche, Waschbecken und WC und kleinem Vorräum. Außerdem gibt es ein Gästezimmer, zwei weitere Räume für Vorräte bzw. als Waschküche und den Heizungsraum.

Das Haus wurde Mitte der 1960er Jahre errichtet und 2011 umfangreich erweitert, indem das Obergeschoss vergrößert und um eine Dachterrasse ergänzt wurde. Die Voraussetzungen für einen Ausbau des Dachgeschosses sind gegeben. Der Allgemeinzustand ist gepflegt, die Fenster sind überwiegend dreifach verglast (2019) und mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Zentrale und zugleich ruhige Lage, fußläufig erreichbar sind Einkaufsmöglichkeiten (Apotheken, Wochenmarkt, Supermarkt, Post, Buchhandlung), Cafés und Restaurants, ärztliche Versorgung, Spielplätze, Kindergärten und Schulen. Die Anbindung an die Autobahn (A63) ist ausgezeichnet, der Bahnhof Nieder-Olm ist sehr gut zu Fuß erreichbar (ca. 10 Minuten).

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Außenansicht Vorgarten



Außenansicht Gartenseite

# Exposé - Galerie



Wartezimmer EG



Dachterrasse OG

# Exposé - Galerie



Duschbad OG



Blick (OG) auf Terrasse im EG

# Exposé - Galerie



Esstisch OG



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Weiterer Essbereich OG



Essbereich Wohnzimmer OG (2)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer / Ankleideraum



Bibliothek OG

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer OG