

Exposé

Doppelhaushälfte in Nierstein

**Doppelhaushälfte in toskanischem Flair mit
Einliegerwohnung - direkt von Eigentümer**



Objekt-Nr. OM-431799

Doppelhaushälfte

Verkauf: **796.000 €**

Ansprechpartner:
Dario Rainer Lange

Freyburger Allee 16
55283 Nierstein
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	311,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Stellplätze	1
Wohnfläche	211,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Toskana-Feeling in Nierstein – Traumhafte Lage mit unverbaubarem Weitblick über die Weinberge nach Südwesten.

Diese charmante Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung liegt inmitten der malerischen Weinberge von Nierstein und besticht durch ihren toskanischen Stil sowie eine außergewöhnliche Wohlfühlatmosphäre. Schon beim Betreten entsteht das Gefühl, im Urlaub zu sein – ein Ort, der Ruhe, Eleganz und mediterranes Flair vereint.

Architektur & Bauweise

Das Haus wurde im Jahr 2006 als Energiesparhaus mit dem innovativen EUROMAC-Bausystem errichtet. Diese Bauweise sorgt für ein ganzjährig angenehmes Raumklima: an heißen Sommertagen bleibt das Haus wohltuend kühl, während es im Winter die Wärme optimal speichert.

Wohnambiente

Helle, großzügig geschnittene Räume und liebevoll abgerundete Details schaffen eine behagliche Atmosphäre.

Das Herzstück des Hauses bildet das Wohnzimmer mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse. Von hier eröffnet sich der unverbaute Blick über die Weinberge der „Toskana Rheinhessens“ – ein Anblick, der jeden Tag aufs Neue beeindruckt.

An lauen Sommerabenden bietet die traumhafte Südlage romantische Sonnenuntergänge und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Raumaufteilung

Die angrenzende Küche in U-Form ist funktional und zugleich kommunikativ gestaltet – ideal für gemeinsames Kochen und Genießen.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Gästezimmer, eine Gästetoilette mit Dusche sowie eine Abstellkammer.

Im Obergeschoss liegen das Schlafzimmer mit Ankleidezimmer sowie ein luxuriös ausgestattetes Bad mit Schneekendusche, Badewanne und separatem WC – eine wahre Wohlfühloase.

Ein Büro mit direktem Zugang zum ausgebauten Dachgeschoss, sowie ein weiteres Zimmer, ergänzen diese Ebene.

Die Einliegerwohnung ist derzeit an ein zuverlässiges, ruhiges Paar vermietet und verfügt – wie das Erdgeschoss – über Fußbodenheizung. In den oberen Etagen sorgen Heizkörper für behagliche Wärme.

Außenbereich & Lage

Der in drei Terrassen angelegte Garten ist gepflegt, bewachsen und nicht einsehbar – ein geschützter Rückzugsort mit mediterranem Charakter.

Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine harmonische und ruhige Wohnatmosphäre aus.

Fazit

Ein einzigartiges Zuhause für Menschen, die mediterranes Lebensgefühl, moderne Bauqualität und naturnahes Wohnen vereinen möchten – mit traumhaftem Blick über die Weinberge und unvergesslichen Sonnenuntergängen in der Abendsonne.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Lage verbindet Ruhe und Natur mit optimaler Infrastruktur.

Über die B9 und B420 bestehen sehr gute Verkehrsanbindungen in alle Richtungen:

14min/15km bis Mainz

30min/38km zum Flughafen Frankfurt International

Mehrere Supermärkte, eine Tankstelle sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe (300m).

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer - Essbereich



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer/Küche



EG Gästezimmer

Exposé - Galerie



EG Gästebad



OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer/Ankleidezimmer



OG Badezimmer



OG Badezimmer

Exposé - Galerie



OG 2. Schlafzimmer



OG 2. Schlafzimmer



OG Büro und Zugang DG 1

Exposé - Galerie



Dachgeschoss 1



Dachgeschoss 2

Exposé - Galerie



Garten/Lounge



Ausblick Veranda

Exposé - Galerie



Ausblick Veranda



Ausblick Veranda

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Eingang



Einliegerwohnung Flur



Einliegerwohnung Badezimmer

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Badezimmer



Einliegerwohnung Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Flur



Einliegerwohnung Einbauküche

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Wohnzimmer



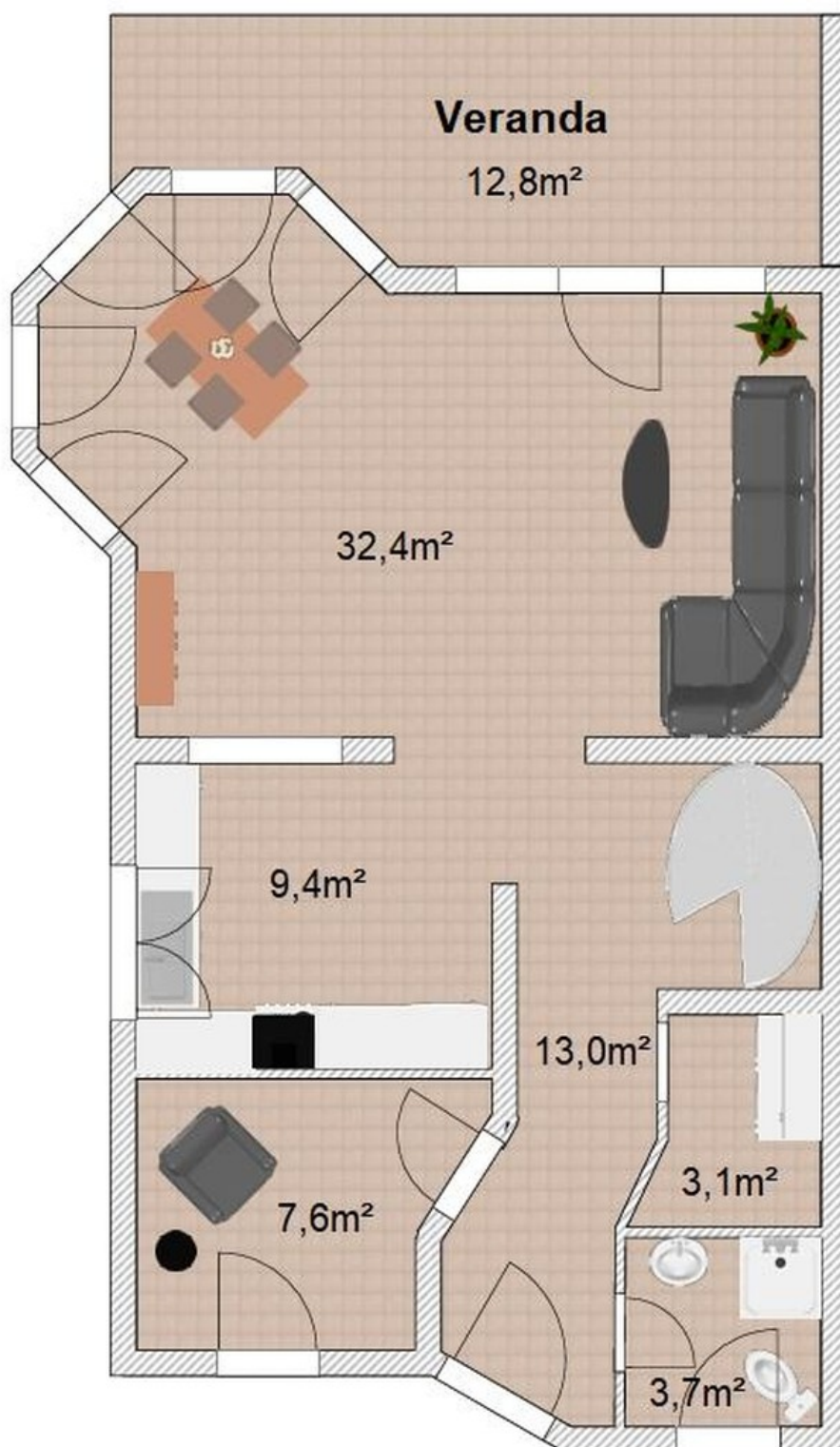
Einliegerwohnung Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



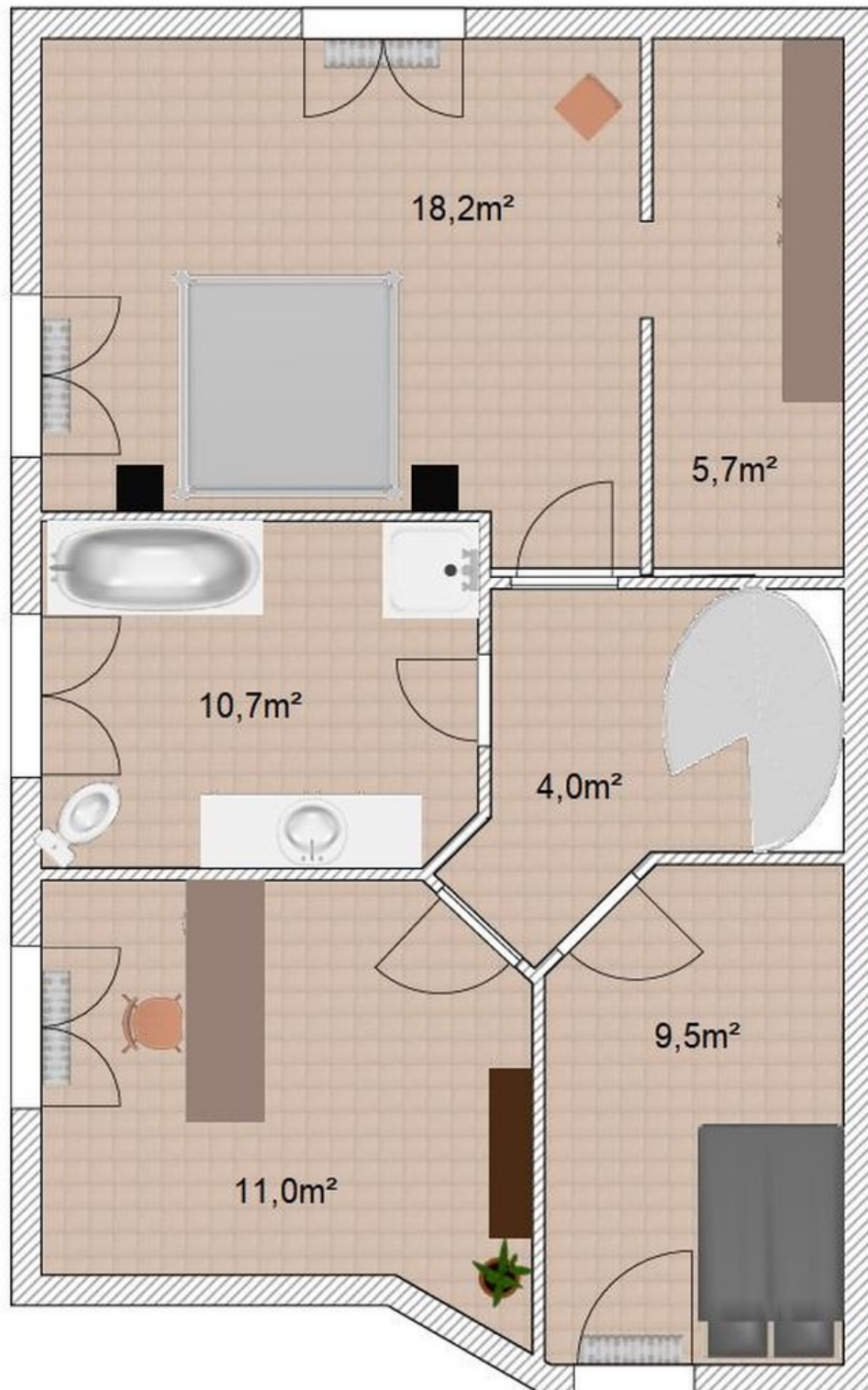
EG Grundriss

Exposé - Grundrisse



EG 3D Modell

Exposé - Grundrisse



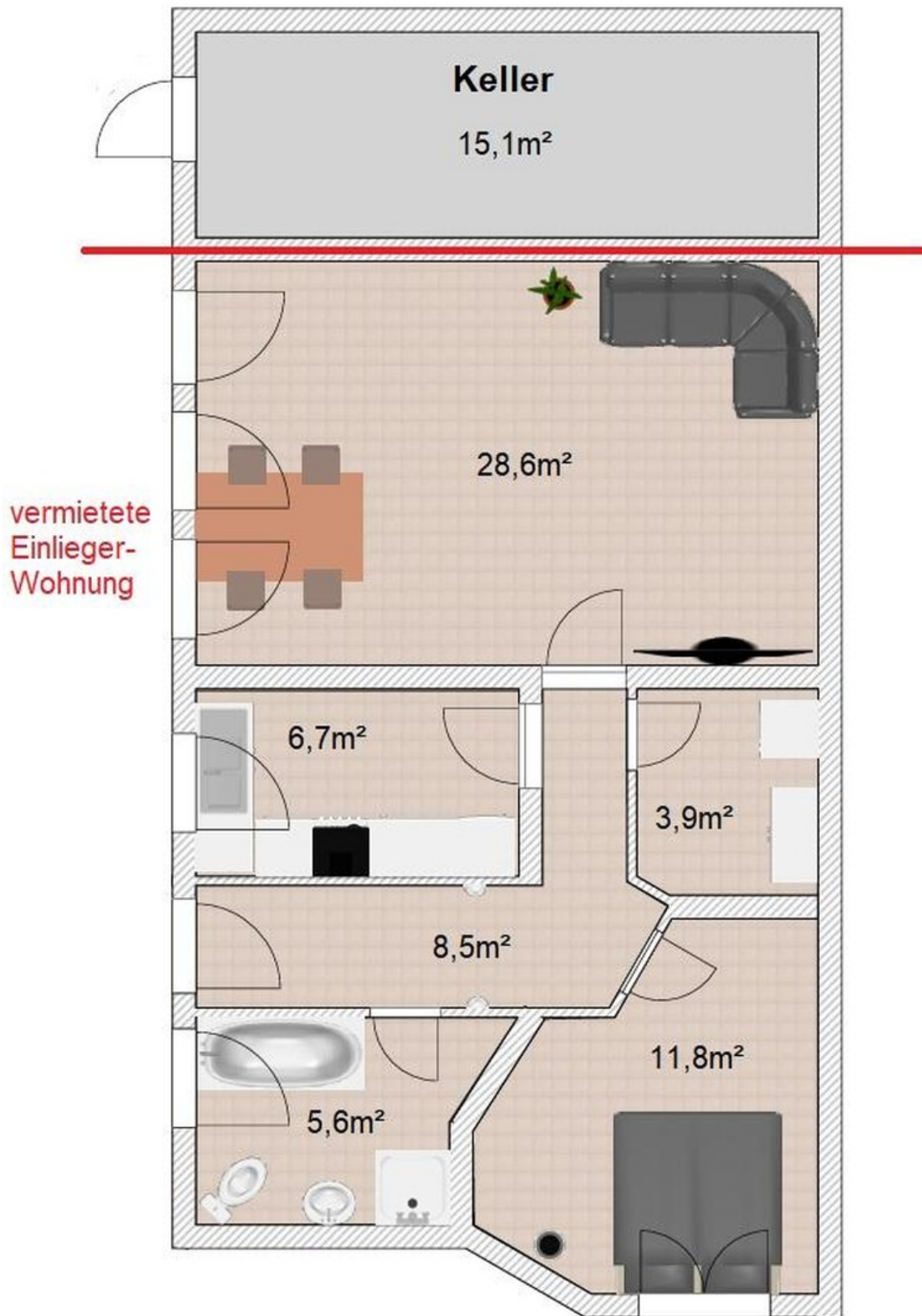
OG Grundriss

Exposé - Grundrisse



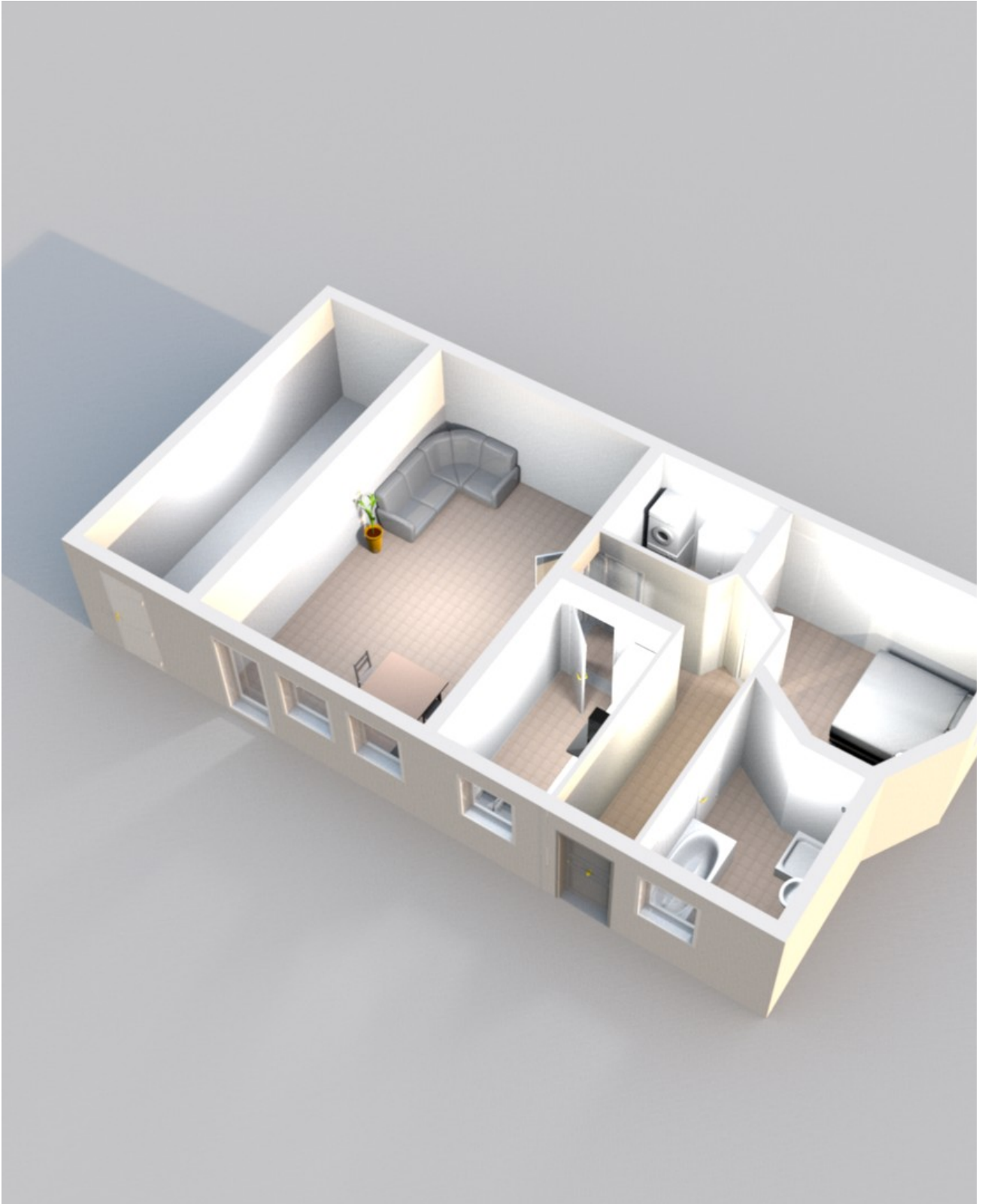
OG 3D Modell

Exposé - Grundrisse



Einliegerwohnung Grundriss

Exposé - Grundrisse



Einliegerwohnung 3D Modell