

Exposé

Doppelhaushälfte in Nieder-Olm

Moderne Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung und großer Dachterrasse in Nieder-Olm



Objekt-Nr. **OM-458984**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:
Neri

55268 Nieder-Olm
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2016	Zustand	Erstbezug
Grundstücksfläche	264,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Carports	1
Wohnfläche	152,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne und hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte in Nieder-Olm verbindet zeitlose Architektur mit hohem Wohnkomfort, großzügigen Außenflächen und einer besonderen Lage am Ortsrand.

Das im Jahr 2017 fertiggestellte Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung über drei Ebenen, helle Wohnräume und eine hochwertige Ausführung. Mit einer Wohnfläche von ca. 151 m² bietet die Immobilie großzügigen Platz für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Bereits beim Betreten vermittelt das Haus ein offenes und hochwertiges Wohngefühl. Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die hochwertige Ausstattung zieht sich durch alle Ebenen und verbindet modernes Design mit Alltagstauglichkeit.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen, überdachten Terrasse im Erdgeschoss – ein idealer Ort zum Entspannen, Essen oder Verweilen im Freien. Ergänzt wird dies durch die große Dachterrasse im Staffelgeschoss, welche zusätzliche Rückzugs- und Freizeitmöglichkeiten schafft.

Ein besonderes Highlight ist die attraktive Feldrandlage. Die unmittelbare Nähe zur Natur schafft ein offenes Wohngefühl mit weitem Blick und angenehmer Privatsphäre. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen nach Mainz und ins Rhein-Main-Gebiet.

Die Immobilie verfügt außerdem über:

Fußbodenheizung auf allen Wohnebenen

hochwertige Wärmedämmung

3-fach verglaste Wärmeschutzfenster

moderne und hochwertige Ausstattung

mehrere Stellplätze

Das Grundstück umfasst ca. 264 m² inklusive 1/10 Miteigentumsanteil an der privaten Erschließungsstraße.

Ein modernes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung, großzügigen Außenbereichen und besonderer Lage zwischen Natur und Stadtnähe.

Ausstattung

Die Immobilie wurde mit Fokus auf Wohnkomfort, Qualität und eine hochwertige Ausführung ausgestattet. Viele Ausstattungsmerkmale wurden bewusst über den damaligen Standard hinaus ausgewählt und verleihen dem Haus einen modernen und hochwertigen Charakter.

Ein besonderes Highlight bildet die hochwertig eingebaute Einbauküche mit hochwertigen Markenelektrogeräten, die Funktionalität und Design harmonisch miteinander verbindet und sich ideal in den offenen Wohn- und Essbereich einfügt.

Auch die Innenausstattung wurde mit hohem Qualitätsanspruch umgesetzt: Die maßgefertigte Treppenanlage mit hochwertigem Treppengeländer sowie hochwertigen Holzstufen schafft einen eleganten Übergang zwischen den Wohnebenen und unterstreicht den modernen Charakter des Hauses.

Die Außenbereiche wurden ebenfalls hochwertig gestaltet und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die großzügige Terrasse im Erdgeschoss wurde zusätzlich überdacht und erweitert den Wohnbereich ideal nach außen – für eine nahezu ganzjährige Nutzung.

Ein architektonisches Highlight ist zudem die großzügige Dachterrasse mit individuell angefertigtem Stahlgeländer in Sonderausführung, die dem Haus einen besonderen Charakter verleiht.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über praktische und nachhaltige Ausstattungsmerkmale:

unterirdische Regenwasserzisterne mit ca. 5.000 Litern Fassungsvermögen zur Gartenbewässerung

Wasserenthärtungsanlage zur Verbesserung der Wasserqualität und Reduzierung von Kalkablagerungen im gesamten Haus

Weitere Ausstattungsmerkmale:

Fußbodenheizung auf allen Wohnebenen

3-fach verglaste Wärmeschutzfenster

erhöhte Schallschutzqualität

hochwertige Bodenbeläge

moderne Raumaufteilung mit Staffelgeschoss

energieeffiziente Bauweise

mehrere Stellplätze

Die Kombination aus hochwertiger Innenausstattung, durchdachten Sonderausstattungen, nachhaltiger Technik und großzügigen Außenbereichen macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause mit hoher Wohnqualität.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Feldrandlage von Nieder-Olm und verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die Region Mainz / Rhein-Main.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Lage am Ortsrand: Der freie Blick und die Nähe zur Natur schaffen ein offenes Wohngefühl mit hoher Aufenthaltsqualität. Spazier-, Lauf- und Freizeitmöglichkeiten beginnen praktisch direkt vor der Haustür und machen die Lage besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber.

Nieder-Olm zählt zu den gefragten Wohnstandorten im Landkreis Mainz-Bingen und bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzten, Gastronomie sowie vielfältigen Freizeitangeboten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

schnelle Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Mainz

gute Anbindung an die A63 sowie an das Rhein-Main-Gebiet

Bahnhof und ÖPNV in kurzer Entfernung

kurze Wege nach Wiesbaden und Frankfurt

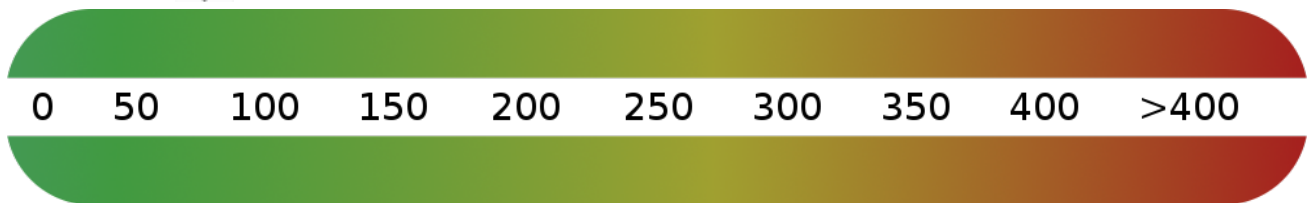
Eine besondere Kombination aus naturnahem Wohnen, moderner Infrastruktur und guter Erreichbarkeit – ideal für alle, die ruhig wohnen und gleichzeitig kurze Wege schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	78,60 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie

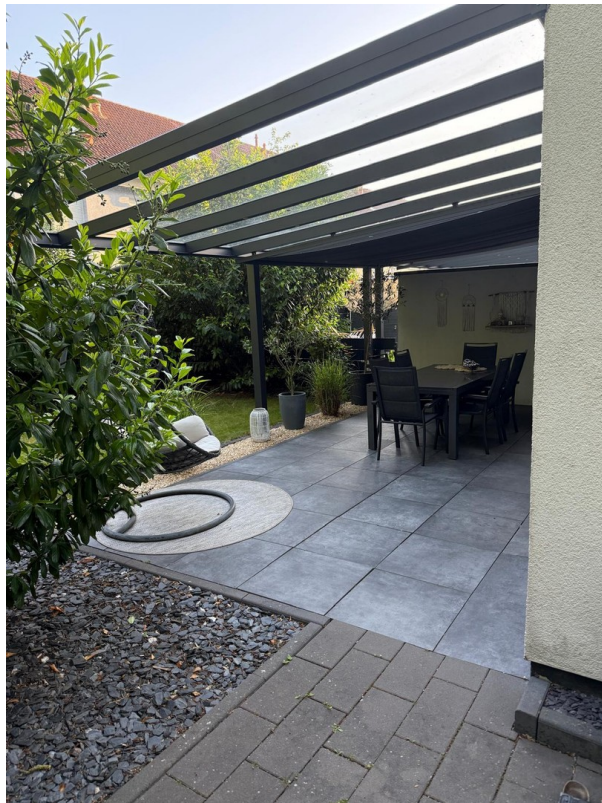


Vorderansicht

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Blick zur Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Überdachung mit Markise

Exposé - Galerie



Terrasse EG



Eingagn / Flur

Exposé - Galerie



Gäste WC



Abstellkammer

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Arbeitszimmer / Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer / Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

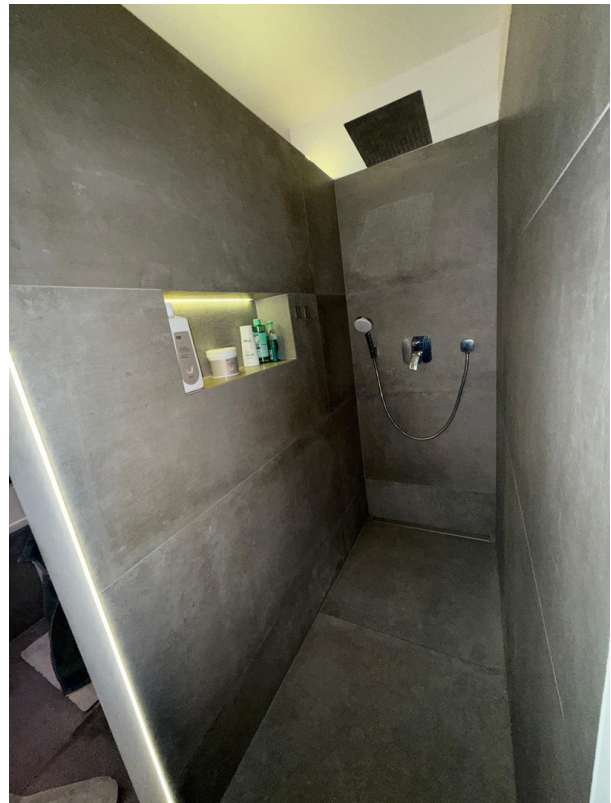
Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Schlafzimmer / Studio

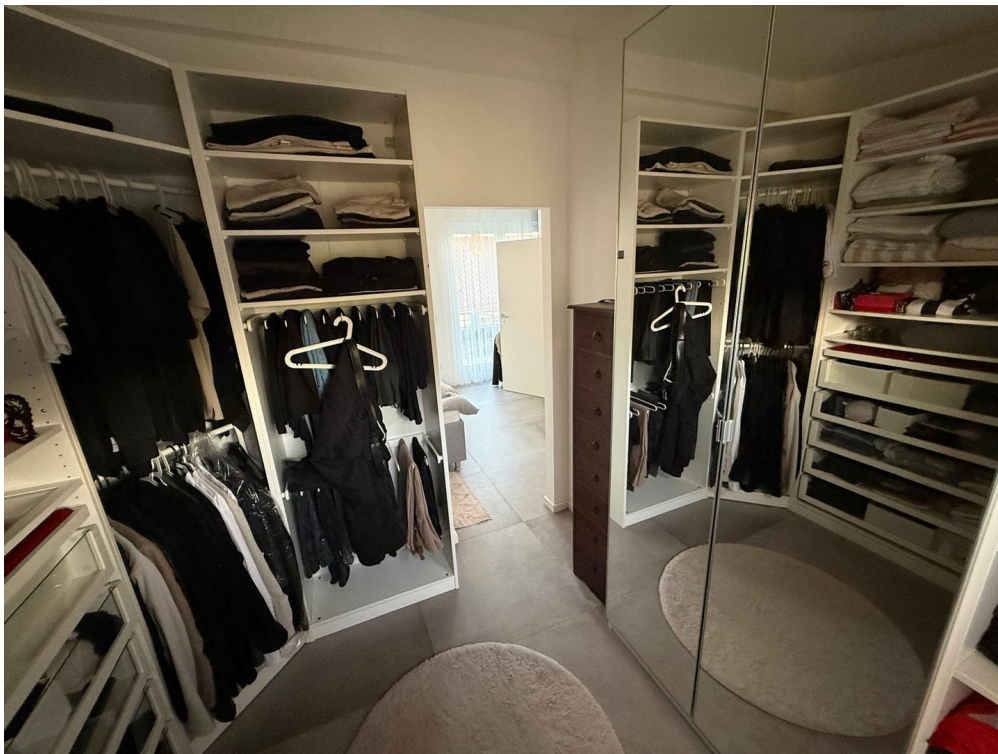


Schlafzimmer / Studio

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer / Zimmer



Ankleidezimmer / Zimmer

Exposé - Galerie



Waschraum

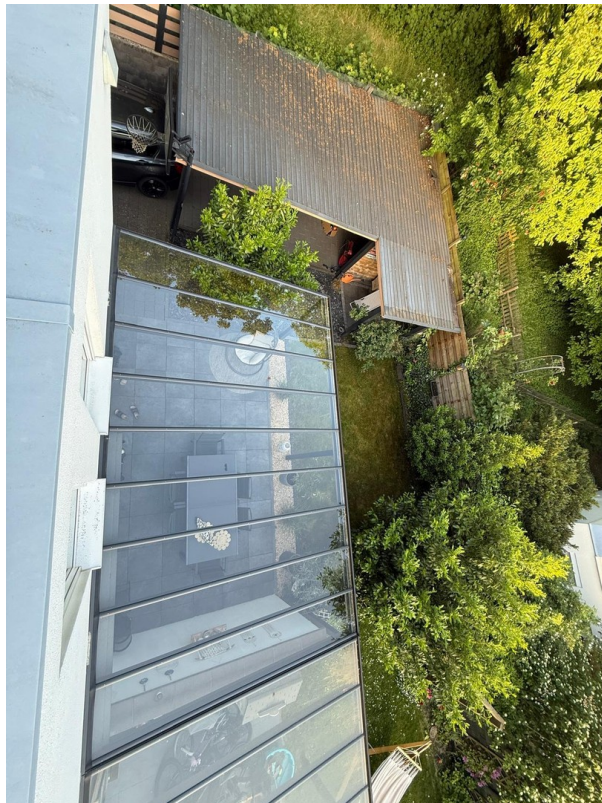


Waschraum

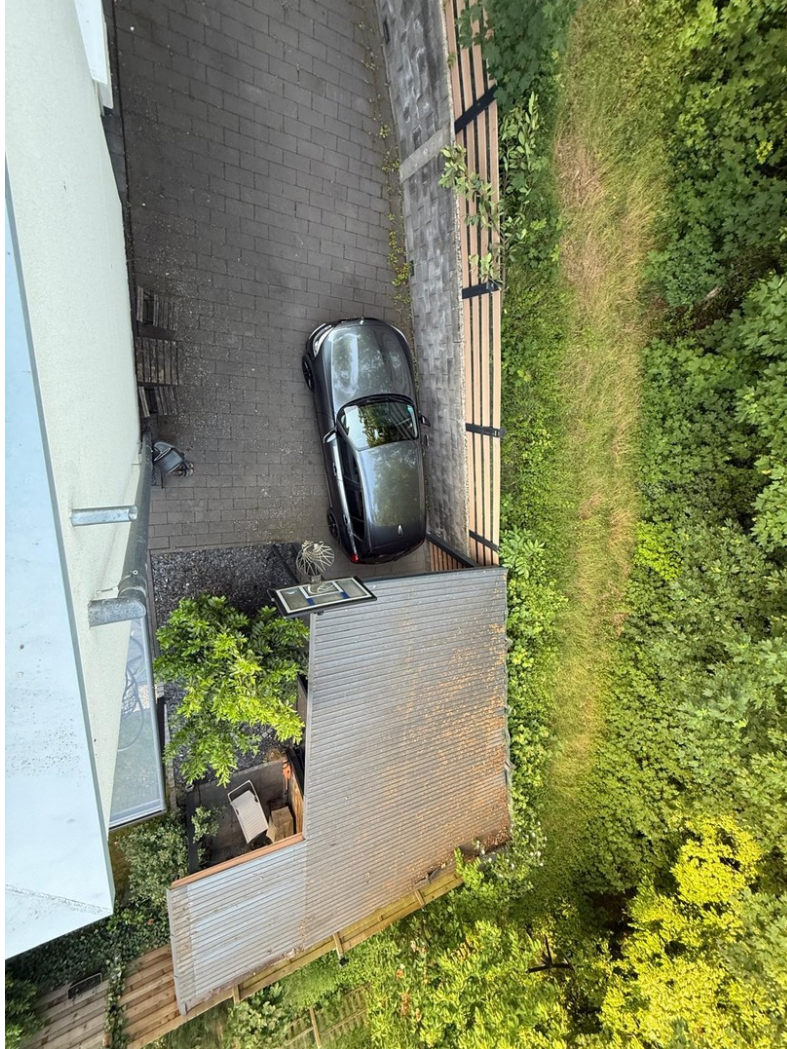
Exposé - Galerie



Terrasse DG



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

