

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nierstein

**Wunderschönes EFH mit ELW in Top-Lage --reserviert --**



Objekt-Nr. OM-305039

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **680.000 €**

55283 Nierstein  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	533,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	210,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das OKAL-Haus aus dem Jahr 1985 - mit einem außergewöhnlich guten Energieverbrauchswert von 76,7 kWh/(m<sup>2</sup>.a) – laut Energieausweis vom 22.08.2022 - wurde auf einem sanft abfallenden Hanggrundstück von 533m<sup>2</sup> errichtet und erlaubte daher die Einrichtung einer schönen barrierefreien Einliegerwohnung.

Der untere Teil des Hauses besteht aus massiven Betonfertigteilen und wurde zusammen mit weiteren Teilen des Hauses 1993 verklindert.

Insgesamt verfügt das Haus im Erd-/Kellergeschoß neben den Nutzungsräumen „Waschküche“, „Heizungsraum“, „Vorratsraum“ und „Werkstatt (unter der Terrasse)“ über

eine 55 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung mit Küche, Bad/WC, Schlaf- und Wohnzimmer (alle mit Tageslichtfenster) sowie separatem Eingang und einer eigenen Terrasse. Zwei Abstellräume vervollständigen die optimalen Nutzungsmöglichkeiten der ELW.

Das Erdgeschoß ist über ca. 100 m<sup>2</sup> in Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Bad aufgeteilt.

Das Dachgeschoß bietet mit ca. 56 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in Studio mit Einbauküche (Ceranfeld, Backofen, Spülmaschine), Schlafraum und Bad, sowie separatem WC, eine Nutzung als dritte Wohneinheit.

Bei beiden Küchen im Haus (EG/DG) handelt es sich um hochwertige Einbauküchen ab Werk der Firma WEKumat.

An den Außenwänden des Hauses wurden durch die Firma OKAL hochwertige Materialien (Eternit- und Kunstschieferplatten) verwendet. Die darin in Zement gebundenen Asbestfasern haben keinerlei Einfluss auf die Innenräume (s. Ratgeber Firma OK-Bauservice).

Für die Ausgestaltung des Ausbauhauses wurden hochwertige (schadstofffreie) Materialien verwendet, die teils in Eigenleistung, teils durch Fachfirmen verarbeitet wurden.

## Ausstattung

Durch Um- und Ausbaumaßnahmen wurden Haus und Grundstück immer in einem angenehmen/zeitgemäßen Erscheinungsbild gehalten, welches auch der einzigartigen Lage des Objektes gerecht wird.

Besonderen Wert wurde auf eine barrierefreie Gestaltung der Hauseingänge beider Wohnungen gelegt.

Nahezu alle Fenster sind mit einem Insektenschutz versehen, die Terrassentür mit einer Pendeltür zwischen Tür und Rollo. Die Mehrzahl der Fenster haben wärmegeämmte Rollos mit automatischem Somfy-Antrieb.

Die Beleuchtung des Vorgartens und des Hauszuges erfolgt über eine Zeitschaltuhr mit Dämmerungsschalter.

2021 wurden im gesamten Haus 13 Rauchmelder mit 10Jahresbatterien installiert.

Das Haus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (z.B. 3-Parteien-Haus). Es ist derzeit für eine reibungslose Übergabe ausgestattet, da sowohl Mobiliar als auch Gerätschaften zur Pflege des Hauses und des Grundstückes übergeben werden könnten.

Hierzu zählt auch die Installation eines Bewässerungssystems von Gardena, welches zeitgesteuert eine Bewässerung fast aller Bereiche des Grundstückes ermöglichen kann.

Der schöne Garten lädt zum Verweilen ein ! Über beiden Terrassen wurden Markisen montiert sowie in einer Grundstücksecke ein zusätzlicher Pavillon (mit Lounge-Möbeln, Decken-Ventilator und Beleuchtung) errichtet.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

**Sonstiges**

Für die Ausgestaltung des Ausbauhauses wurden hochwertige Materialien verwendet, die teils in Eigenleistung, teils durch Fachfirmen verarbeitet wurden. Bei allen verwendeten Materialien wurde stets darauf geachtet, dass keine Schadstoffbelastung beinhaltet war.

**Lage**

Das Objekt befindet sich in einem absolut ruhigen Wohngebiet (Anliegerstraße) mit unverbaulichem Blick in die Weinberge.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen:

Sowohl Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Bäcker, Metzger, Rewe, Netto, Aldi, DM, Rossmann), Restaurants, Straußwirtschaften, Kindergärten, Spielplatz, Grund- und Realschule-plus sind fußläufig zu erreichen. Das Gymnasium befindet sich in Oppenheim.

Die Gesundheitsversorgung ist ebenfalls durch ortsansässige Ärzte (incl. Fachärzte) sowie Apotheken gewährleistet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Straßenfront

# Exposé - Galerie

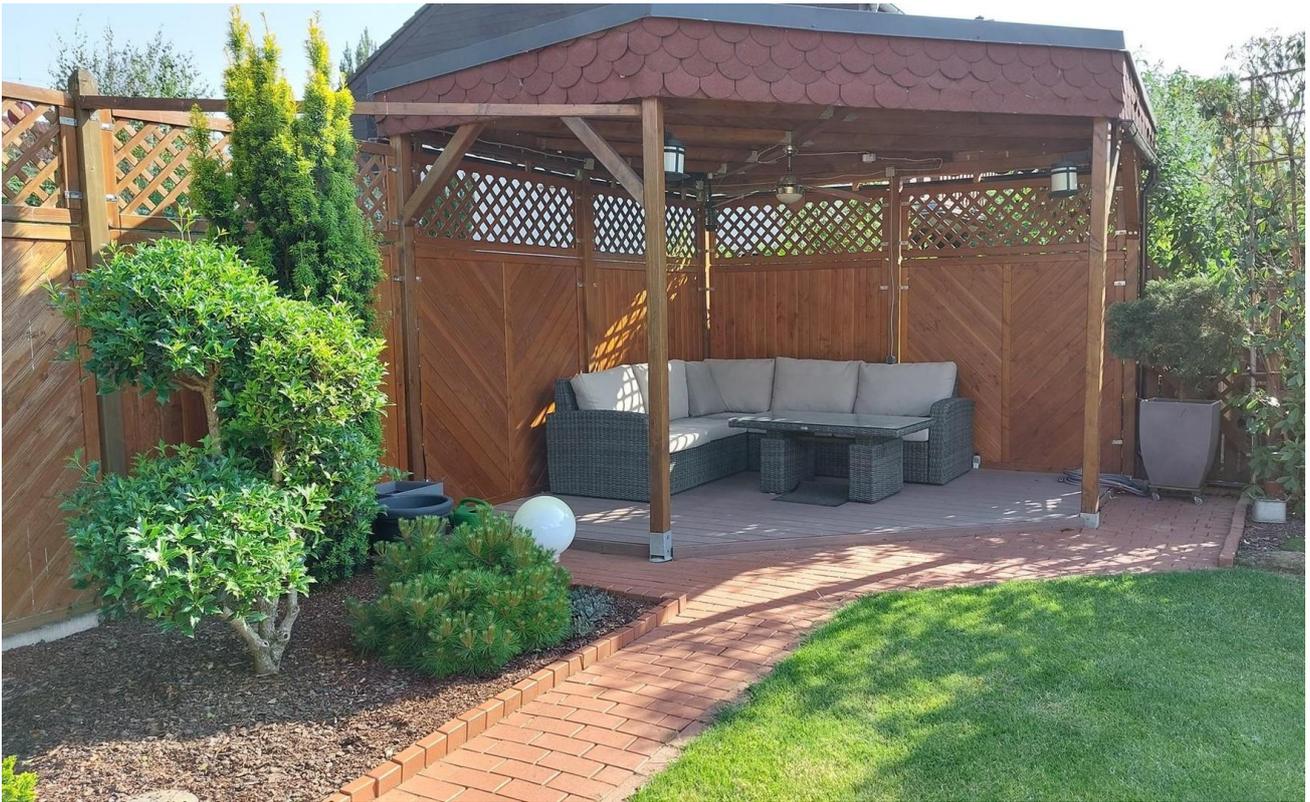


Gartenanlage

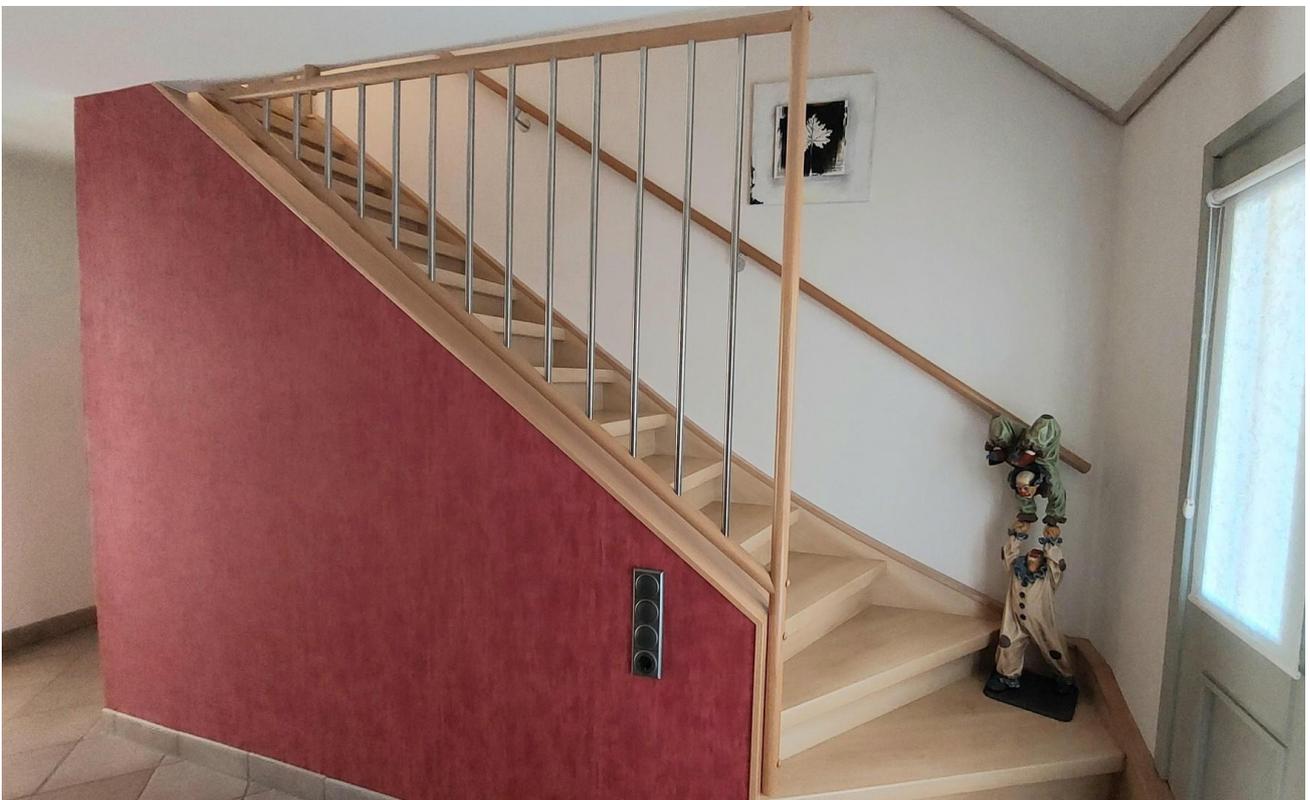


Gartenanlage

# Exposé - Galerie



Lounge



Treppe EG\_DG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Küche EG

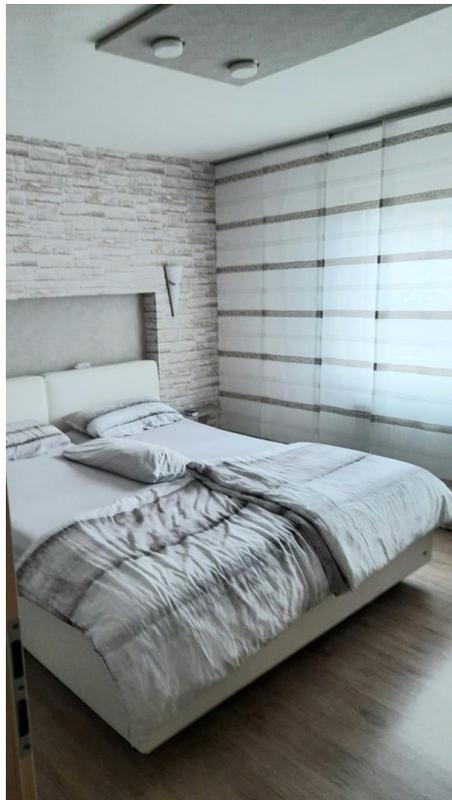


Sitzecke WZ

# Exposé - Galerie



Essecke EG



SZ EG

# Exposé - Galerie



SZ EG



Arbeitszimmer EG

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Treppe zum DG



Studio DG

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Studio



Studio DG

# Exposé - Galerie



Küche DG



Küche DG



WC DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Bad DG



SZ DG

# Exposé - Galerie



Flur ELW



Wohnzimmer ELW

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer02 ELW



Schlafzimmer 01 ELW

# Exposé - Galerie



Bad ELW



Küche ELW

# Exposé - Galerie



Kellertreppe



Waschküche

# Exposé - Galerie



Heizungsraum



Vorratskeller

# Exposé - Galerie

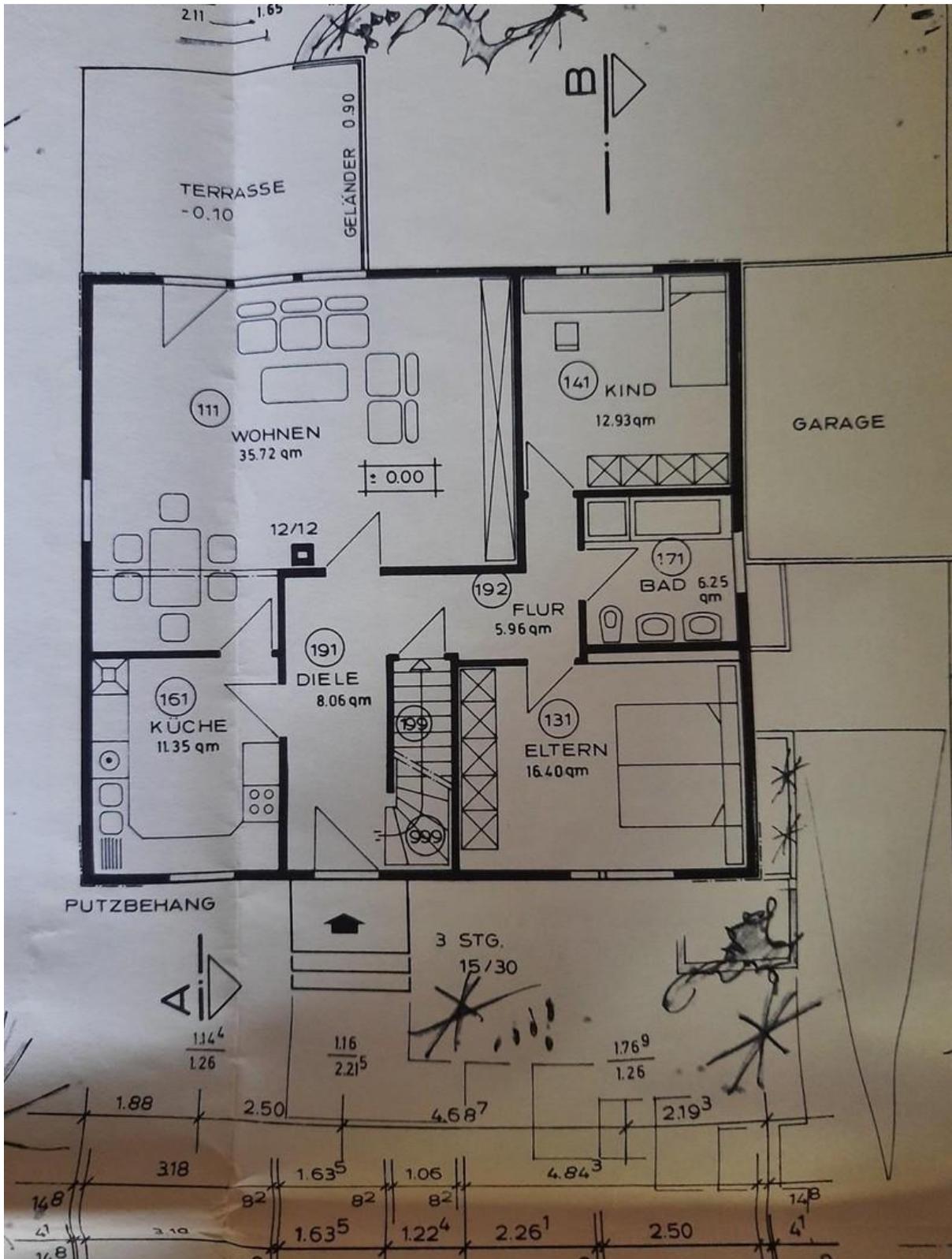


Arbeitsraum unter Terrasse



Werkstatt unter Terrasse

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

