

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nierstein

**Hochwertig saniertes Effizienzhaus, einzigartige Lage  
direkt am Weinberg, Erstbezug**



Objekt-Nr. **OM-313723**

### Einfamilienhaus

Vermietung: **2.150 € + NK**

Ansprechpartner:  
Enikö Sariri-Baffia, Sariri Immobilien GmbH  
Mobil: 0160 93907408

Hauptstr. 156A  
55283 Nierstein  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2024	Summe Nebenkosten	200 €
Grundstücksfläche	579,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	6.450 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	151,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Stellplätze	2
Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lust auf Wohnen im Grünen statt auf handtuchgroße Gärten mit Terrasse an Terrasse, Lärm und Abgase in der Stadt? In nur 30 Autominuten von der Mainzer Innenstadt entfernt steht dieses neu kernsanierte Einfamilienhaus in einzigartiger Lage mit unverbaubarem Fernblick. Es steht in der hinteren Hausreihe und grenzt direkt an die Weinberge in Nierstein-Schwabsburg. Genießen Sie den Feierabend beim wunderschönen Weinbergblick in die Landschaft von Ihrer überdachten Südterrasse fern vom Lärm: nur Blumen und Vögel rundherum, der Nachbar ist weit weg.

Das Homeoffice könnte auch kaum schöner sein. Aus jedem Zimmer genießen sie den Blick ins Grüne, ein LAN-Anschluss ist vorhanden. Es gibt reichlich Platz zum Arbeiten und Entspannen.

Die Energieeffizienz könnte kaum besser sein: das Haus wurde zum Effizienzhaus 55 kernsaniert. Die neue 3-fach verglaste Fenster, die rundum sehr gut gedämmte Gebäudehülle und die Fußbodenheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe garantieren niedrigste Heizkosten bei höchster Wohnqualität.

Sie betreten das Haus im Hanggeschoss. Hier befindet sich ein großzügiger Eingangsbereich, ein großes Schlafzimmer mit einem kleinen Freisitz, ein Duschbad mit Walk-in-Dusche, ein Arbeitszimmer, der Technikraum und ein Abstellraum.

Über eine moderne Stahl-Treppe mit Eichenstufen gelangen Sie in das Erdgeschoss direkt in den offenen Wohn-Ess- und Küchenbereich mit der großen, überdachten Terrasse. In dieser Ebene sind noch zwei Schlafzimmer und ein Bad mit Badewanne für zwei und mit Duschabtrennung.

## Ausstattung

Die hochwertige Ausstattung:

- überdachte Südterrasse
- schön angelegter, pflegeleichter Garten, ca. 520 m<sup>2</sup> groß
- 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- geöltes Eiche Parkettboden mit weißen Sockelleisten
- italienische Fliesen
- hochwertige Sanitärobjekte und Türen, Echtglas Duschabtrennungen, Keramikwaschtische mit Schubladen
- Fußbodenheizung mit Wärmepumpe, sehr geringe Heizkosten
- neuwertige Elektroinstallation mit LAN Anschlüssen in den Zimmern
- neue wärmegeämmte Fassade
- große Abstellfläche im unbeheizten Dachboden
- 2 PKW-Stellplätze und Fahrradbox: Miete: 100 € /Monat

Zusätzlich anmietbar:

Einbauküche: L-förmig, Markengeräte, weiß Hochglanz: 100 €/Monat

Wallbox für E-Auto laden: 30 €/Monat

elektrisches Treppensteigegerät für ca. 100 kg Traglast: 30 €/Monat

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad

**Sonstiges**

Es fallen keine zusätzlichen Maklerprovisionen an!

**Lage**

Sie erreichen das Haus über eine weitläufige Treppenanlage, die hinter dem Vorderhaus zu Ihrem neuen Domizil führt.

Schwabsburg ist ein Ortsteil von der Weinstadt Nierstein in der Nähe von Mainz. In Nierstein befindet sich eine S-Bahn-Station nach Mainz, der Bus zur Station ist in unmittelbarer Nähe zum Haus.

In Nierstein gibt es mehrere Kindergärten, eine Grundschule, eine Realschule mit Fachoberschule mit Schwerpunkt MINT-Fächer und Informatik. Weitere Schulen gibt es in der Nachbarstadt Oppenheim, ebenfalls mit S-Bahn-Anschluss. Die Bushaltestelle zur S-Bahn ist neben dem Nachbarhaus.

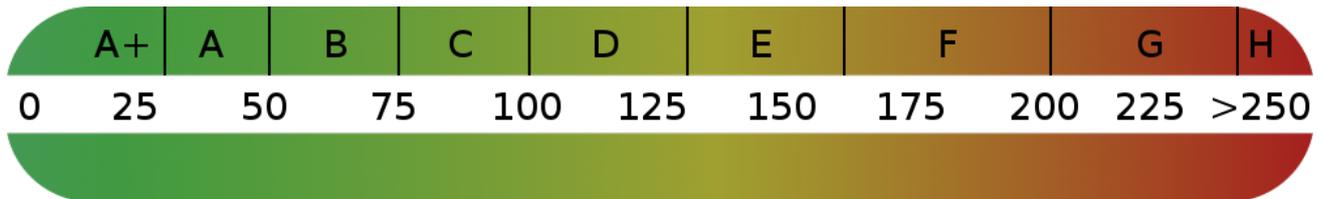
Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in Nierstein oder im Nachbarort Oppenheim. Die Fähre, die schöne Rheinpromenade, die Weinberge und Weingüter der Umgebung bieten einen hohen Erholungswert.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	29,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Fassade Nord-Ost

# Exposé - Galerie



Terrasse, Süd-Ost



Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



offene Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Blick ins Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich



Terrasse am grünen Hang



Terrasse mit Natursteinplatten

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Wanne



Badewanne mit Duschtrennung

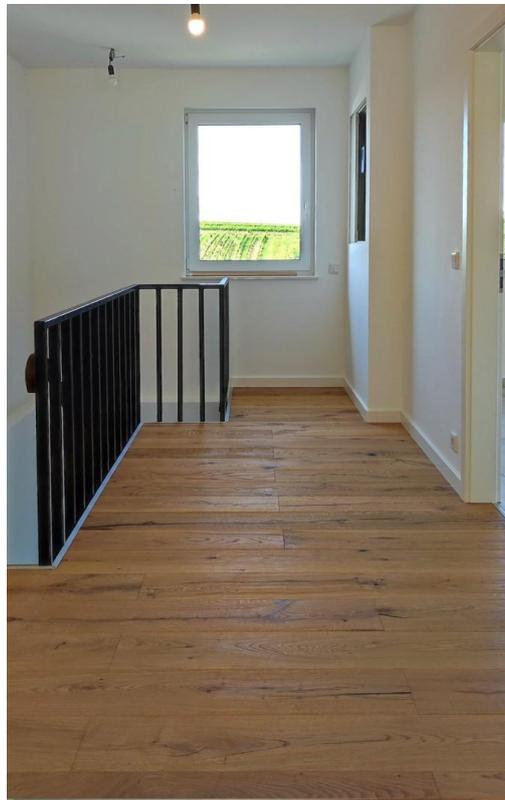


Erdgeschoss Flur

# Exposé - Galerie

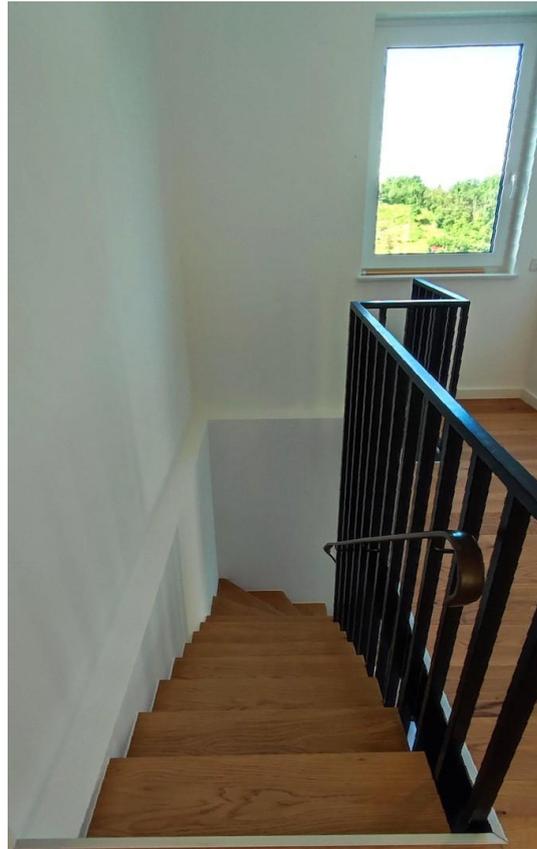


Schlafzimmer am grünen Hang

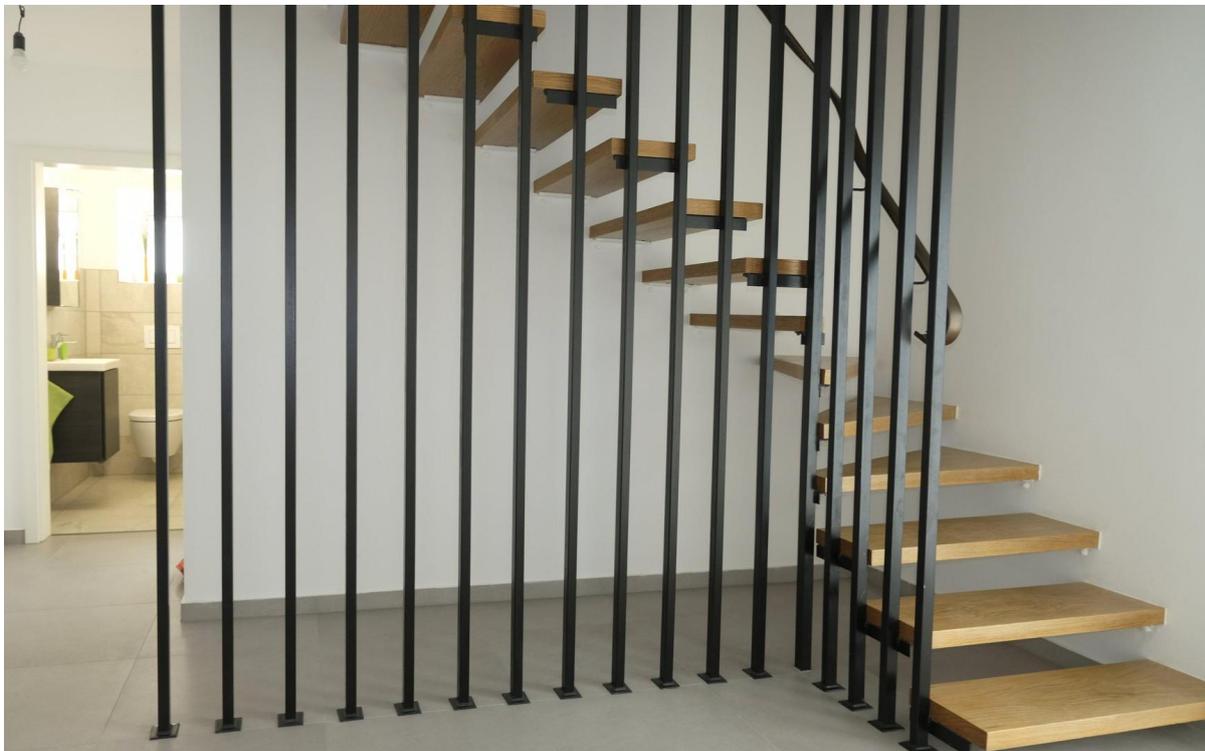


Galerie

# Exposé - Galerie



Treppe



Treppe

# Exposé - Galerie



Hanggeschoss Schlafzimmer



Homeoffice

# Exposé - Galerie



Homeoffice mit Tür zum Garten



Hanggeschoss Flur



Duschbad

# Exposé - Galerie



Dusche mit Glasabtrennung



Duschbad

# Exposé - Galerie



Abstellraum

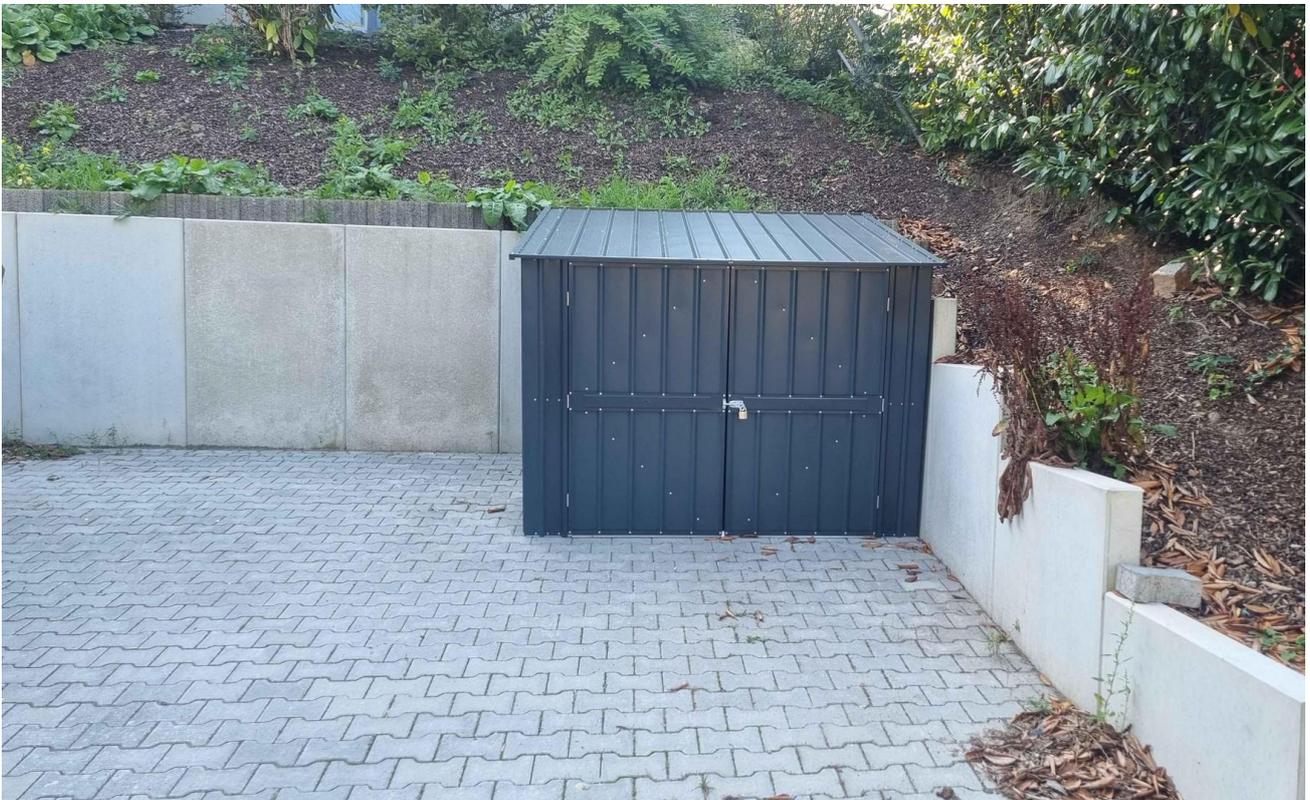


Dachboden, unbeheizt

# Exposé - Galerie



Stellplätze



Fahrradbox

# Exposé - Galerie



Nierstein am Rhein



Nierstein

# Exposé - Galerie



Schwabsburg



Schwabsburg

# Exposé - Galerie

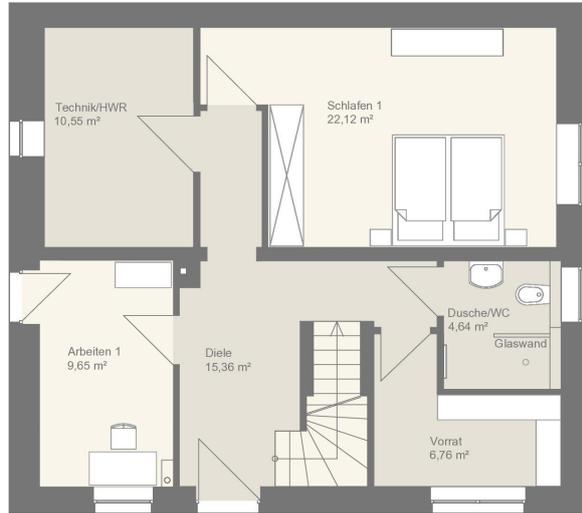


Blick in die Straße



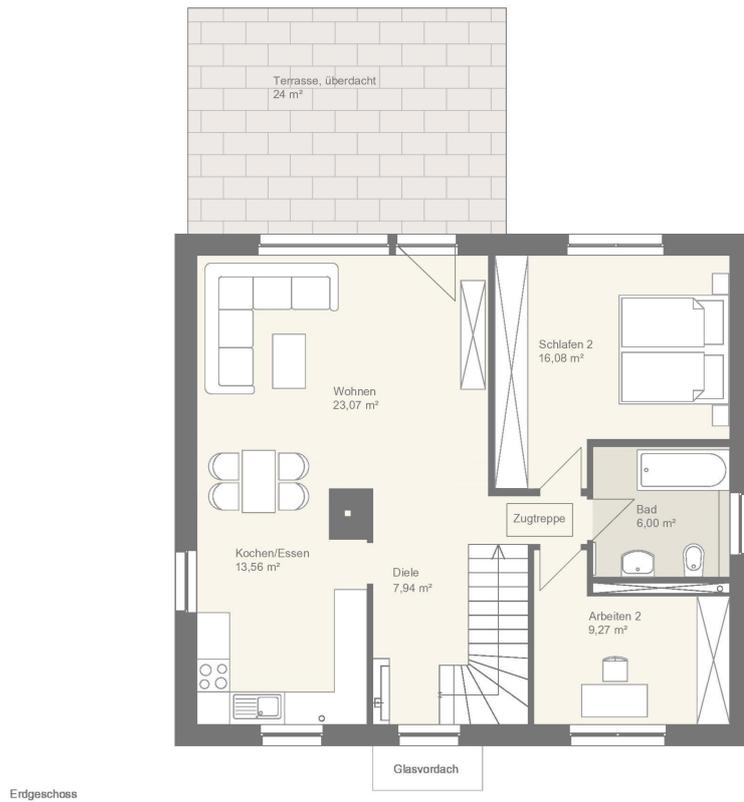
Blick in die Straße

# Exposé - Grundrisse



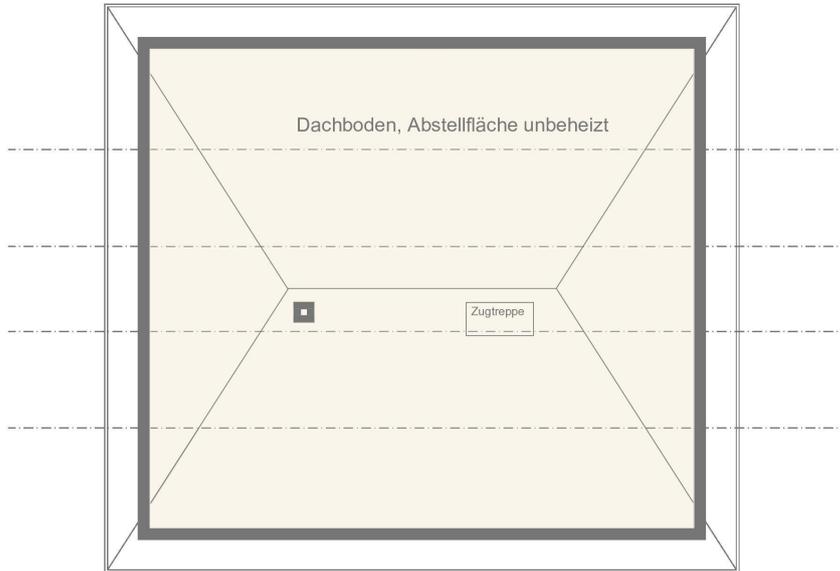
Hanggeschoss

# Exposé - Grundrisse



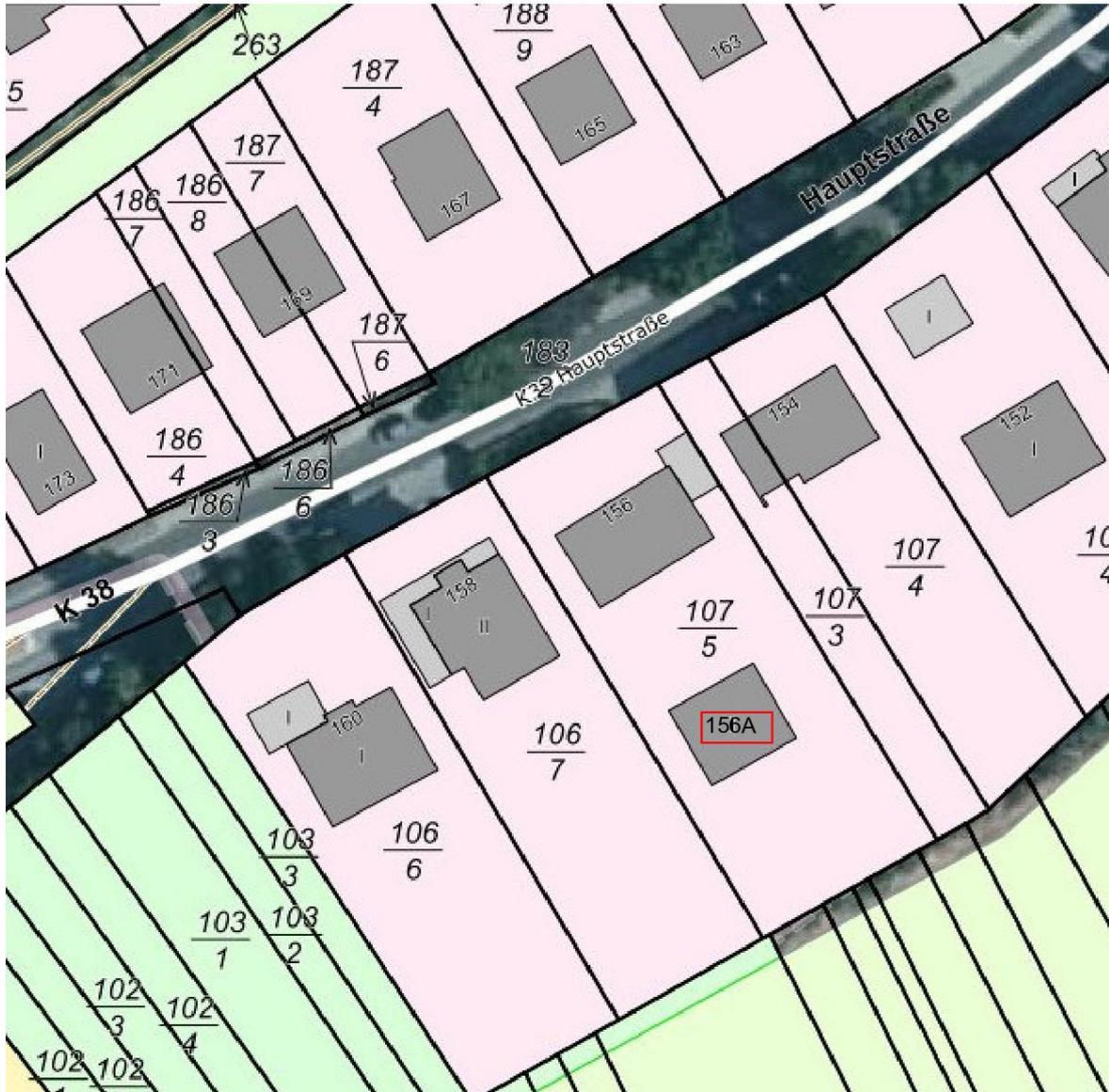
# Exposé - Grundrisse

Höhe unter First: 2,67-0,3=2,37m  
xx m<sup>2</sup>

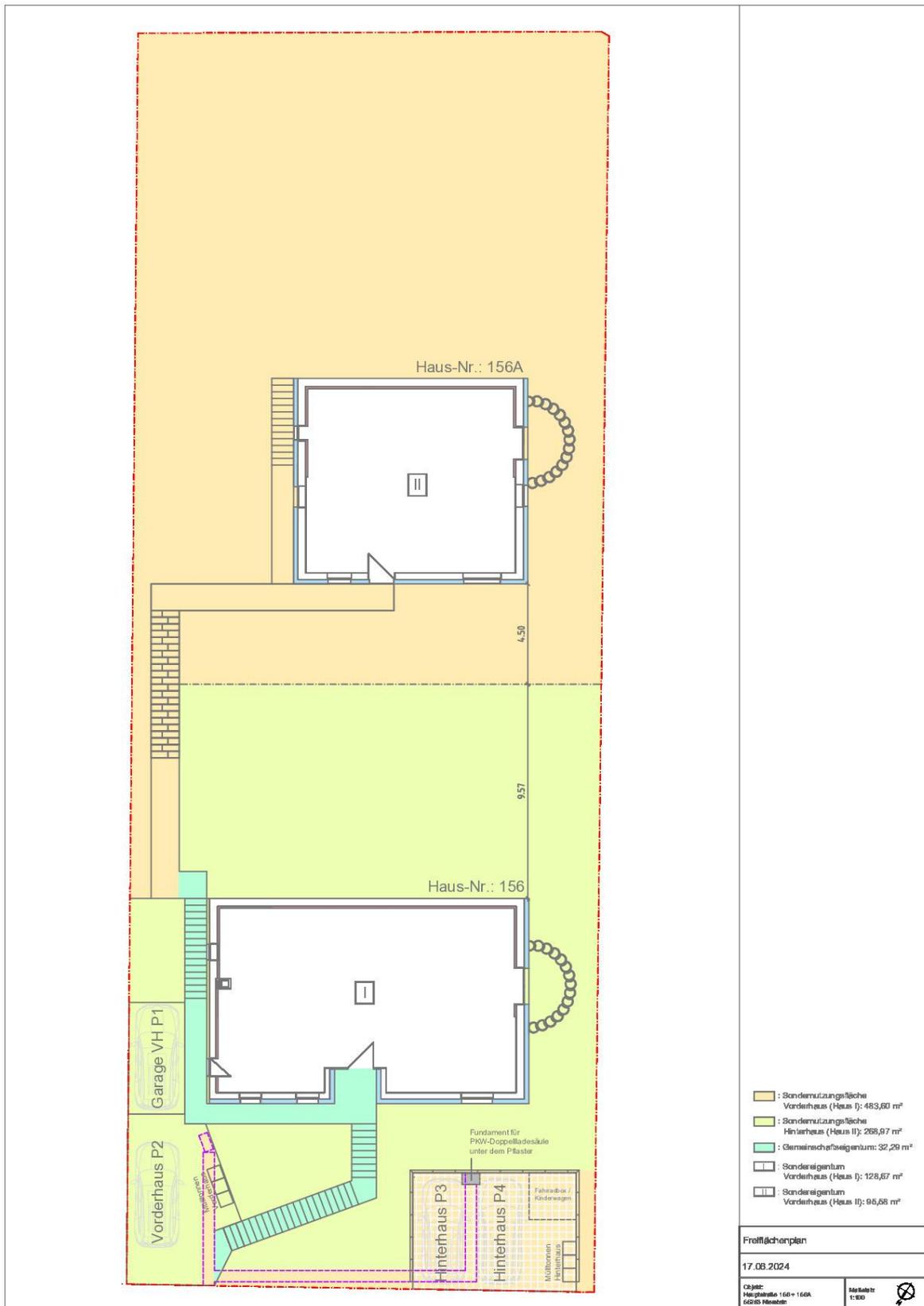


Dachboden

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

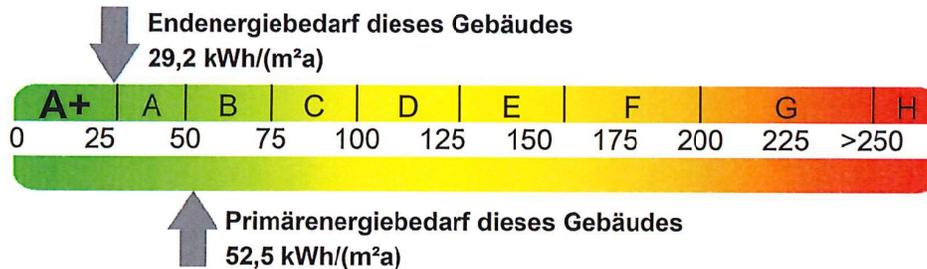
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 28.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer RP-2024-005163108

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 16,3 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 52,5 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert 143,0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sup>1</sup>

Ist-Wert 0,231 W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert 0,560 W/(m<sup>2</sup>K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

29,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
------	-----------------	------------------------------

Summe:

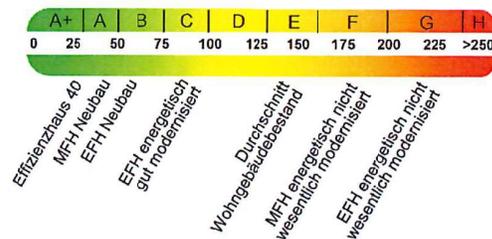
### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Abs. 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus