BODENSTEIN
IMMOBILIENVERMARKTUNG



Objekt-Nr. BI-K-25-232-03HNR3a

55268 NIEDER-OLM

Eigenes Haus statt Wohnung! KfW-40+ Stadthaus mit 129 m² in zentraler Lage von Nieder-Olm

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 129 m²	ca. 70 m²	5	498.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**498.000 €**	Wohneinheiten	**1**
Wohnfläche	**ca. 129 m²**	Käuferprovision	**3,57 % inkl. MwSt.**
Zimmer	**5**	Stellplatz · Anzahl	**3**
Nutzfläche	**ca. 35 m²**	Energieausweistyp	**Bedarf**
Grundstücksfläche	**ca. 70 m²**	Gültig bis	**29.11.2033**
Verfügbar ab	**sofort**	Endenergiebedarf	**13,2 kWh/(m²a)**
Provisionspflichtig	**Ja**	Energieeffizienzklasse	**A+**
Baujahr	**2025**	Wesentlicher Energieträger	**Elektro**
Zustand	**Erstbezug**	Energieausweis	**2014**

Herr Marc Körner

Tel. 004917680028287

koerner@bodenstein-immobilien.de



Hauseingang Haus 3a

Objektbeschreibung

Dieses moderne Stadthaus im Zentrum von Nieder-Olm bietet Ihnen die Chance auf ein eigenes Zuhause statt einer klassischen Wohnung. Auf rund 129 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept über mehrere Etagen – ideal für Paare oder Familien, die Wert auf Platz, Privatsphäre und zeitgemäßes Wohnen legen.

Die Immobilie wurde im energieeffizienten KfW-40-Plus-Standard errichtet und überzeugt mit einer zukunftsorientierten Haustechnik inklusive Photovoltaikanlage und Batteriespeicher. So profitieren Sie dauerhaft von niedrigen Energiekosten und einer nachhaltigen Bauweise.

Ein besonderer Vorteil: Der Innenausbau ist teilweise noch offen. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, Böden, Bäder und weitere Ausstattungsdetails nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und Ihrem neuen Zuhause eine ganz persönliche Note zu verleihen. Gleichzeitig können durch Eigenleistungen Kosten reduziert werden, wodurch sich ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis ergibt – gerade im Vergleich zu schlüsselfertigen Neubauten.

Raumaufteilung:
Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit Zugang zu einem zusätzlichen Zimmer, das sich flexibel als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyraum nutzen lässt. Ein Badezimmer auf dieser Ebene ergänzt die Nutzungsmöglichkeiten sinnvoll.

Das Obergeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses. Hier erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon bzw. zur Loggia. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Ein separates Gäste-WC rundet diese Etage ab.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Das Hauptbad befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene und verfügt über eine vorbereitete Fußbodenerwärmung.

Herr Marc Körner
Tel. 004917680028287
koerner@bodenstein-immobilien.de

Das Kellergeschoss bietet rund 32 m² zusätzliche Nutzfläche und eignet sich hervorragend als Hauswirtschafts-, Hobby- oder Lagerraum.

Fazit:
Dieses Stadthaus ist die ideale Lösung für alle, die den nächsten Schritt gehen möchten – raus aus der Wohnung, hinein ins eigene Haus mit Gestaltungsspielraum, moderner Technik und langfristigem Mehrwert.

Auch für Kapitalanleger bietet dieses Objekt eine attraktive Perspektive: Die marktübliche Miete für vergleichbare Neubauten in Nieder-Olm liegt aktuell bei etwa 13,50 € bis 16,50 € pro m². Daraus ergibt sich bei ca. 129 m² Wohnfläche eine potenzielle Soll-Miete von rund 1.740 € bis 2.130 € monatlich, entsprechend ca. 20.900 € bis 25.500 € jährlich.
In Kombination mit dem energieeffizienten KfW-40-Plus-Standard, der Photovoltaikanlage und dem Batteriespeicher entsteht eine besonders nachhaltige und gefragte Vermietungssituation. Die niedrigen Nebenkosten sowie der familienfreundliche Grundriss sprechen eine solvente Mieterzielgruppe an und unterstützen langfristig stabile Mietverhältnisse sowie eine gute Wiedervermietbarkeit.

Falls Ihnen dieses Objekt zusagt, empfehlen wir eine zeitnahe Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins. Bitte sehen Sie von direkten Anfragen bei den Eigentümern ab. Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Herr Marc Körner
Tel. 004917680028287
koerner@bodenstein-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Nieder-Olm liegt in der wirtschaftsstarken Rhein-Main-Region und verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Städte.

Verkehrsanbindung
Nieder-Olm ist hervorragend an das regionale Verkehrsnetz angebunden und eignet sich daher ideal für Berufspendler.
Über die nahegelegenen Autobahnen A63 und A60 sind die umliegenden Städte schnell erreichbar.
Entfernungen:
ca. 10 Minuten nach Mainz
ca. 20 Minuten nach Wiesbaden
ca. 35 Minuten nach Frankfurt
Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Vom Bahnhof Nieder-Olm bestehen regelmäßige Zugverbindungen nach Mainz mit Anschluss an das S-Bahn-Netz der Rhein-Main-Region.

Infrastruktur
Nieder-Olm verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Lebens.
In der näheren Umgebung befinden sich unter anderem:
Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten
Bäckereien, Cafés und Restaurants
Ärzte, Apotheken und Banken
Kindergärten und Schulen
Viele Einrichtungen sind schnell erreichbar und teilweise fußläufig erreichbar, was den Alltag besonders komfortabel macht.

Familienfreundliches Wohnumfeld
Die Stadt gilt als sehr familienfreundlicher Wohnstandort. Mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich direkt im Ort. Zusätzlich gibt es zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, Spielplätze sowie Vereine.

Freizeit und Umgebung

Nieder-Olm liegt im Herzen der Weinregion Rheinhessen. Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen, Rad- und Wanderwegen sowie einer abwechslungsreichen Kulturlandschaft.

Die Kombination aus naturnaher Umgebung, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Städte macht Nieder-Olm zu einem besonders attraktiven Wohnstandort im Umland von Mainz.

Herr Marc Körner
Tel. 004917680028287
koerner@bodenstein-immobilien.de



Flur EG Haus 3a



Gästezimmer EG Haus 3a

Herr Marc Körner

Tel. 004917680028287

koerner@bodenstein-immobilien.de



Gästezimmer Inspiration



Bad EG Haus 3a

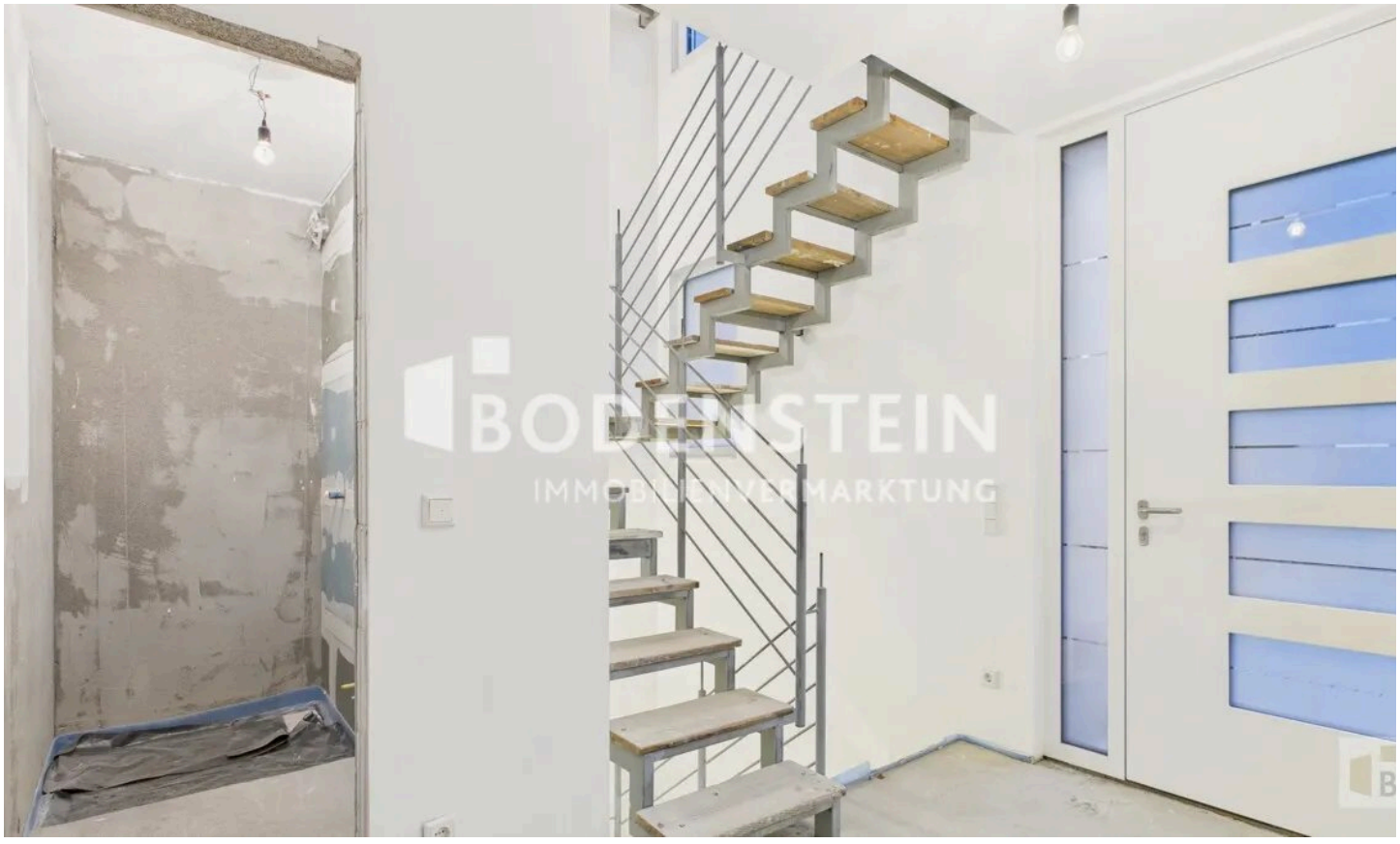
Herr Marc Körner

Tel. 004917680028287

koerner@bodenstein-immobilien.de



Bad Inspiration



TH EG Haus 3a

Herr Marc Körner

Tel. 004917680028287

koerner@bodenstein-immobilien.de



Treppenhaus Inspiration



Wohn- Essbereich OG Haus 3a

Herr Marc Körner

Tel. 004917680028287

koerner@bodenstein-immobilien.de



Wohn-Essbereich Inspiration



Wohn- Essbereich OG Haus 3a

Herr Marc Körner

Tel. 004917680028287

koerner@bodenstein-immobilien.de



Wohn-Essbereich Inspiration

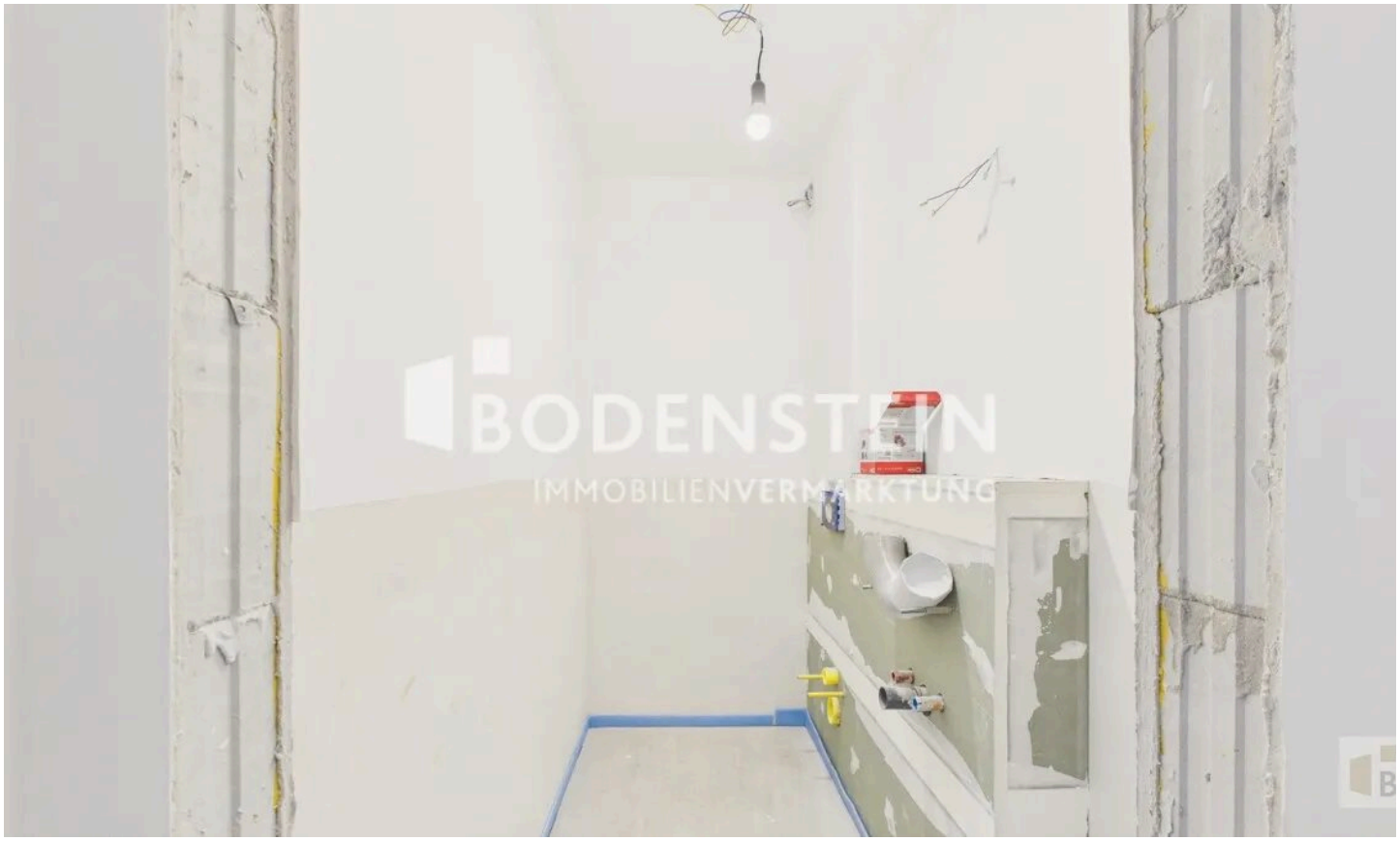


Balkon OG Haus 3a

Herr Marc Körner

Tel. 004917680028287

koerner@bodenstein-immobilien.de



WC OG Haus 3a

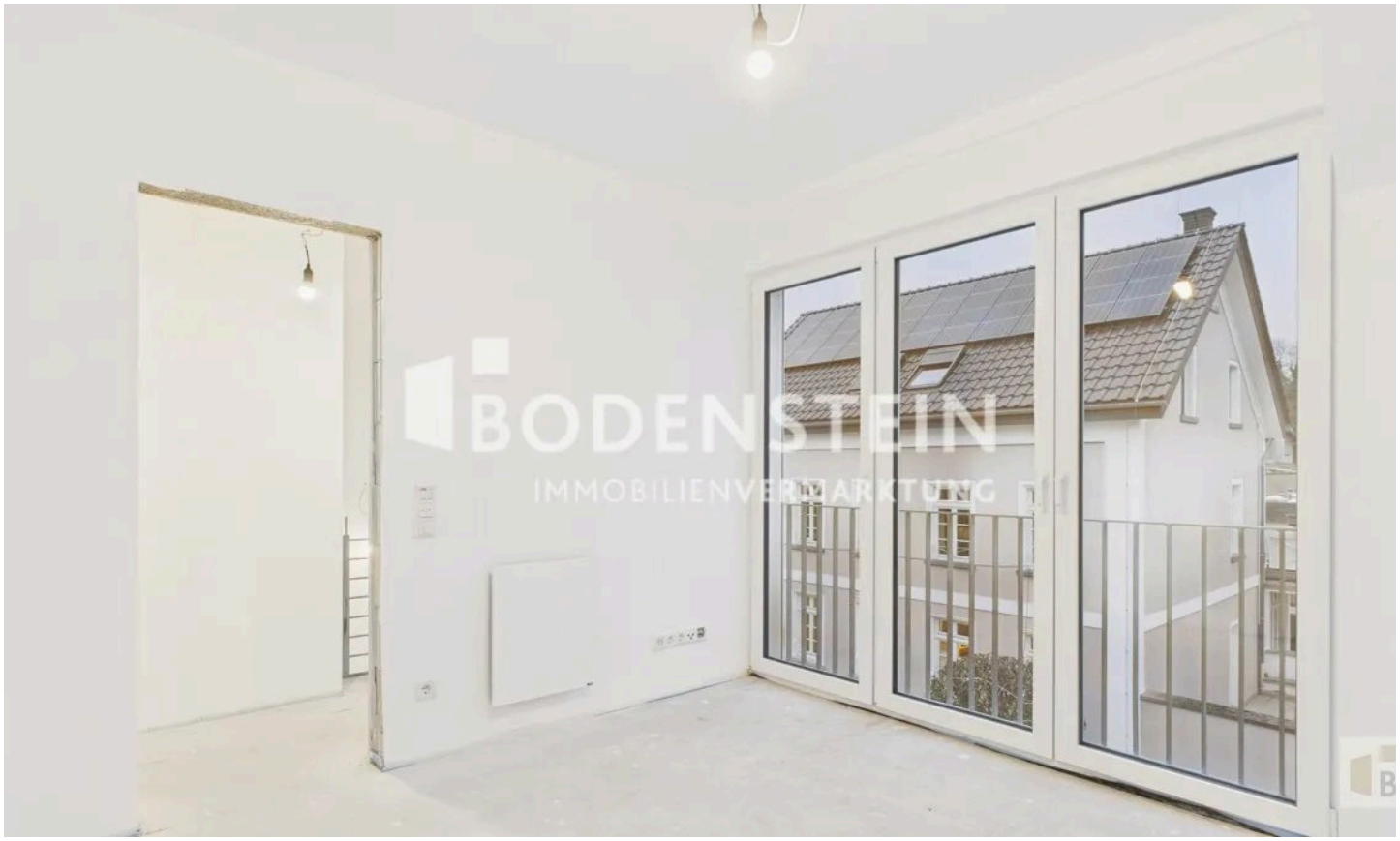


WC Inspiration

Herr Marc Körner

Tel. 004917680028287

koerner@bodenstein-immobilien.de



Zimmer I DG Haus 3a



Kinderzimmer Inspiration

Herr Marc Körner

Tel. 004917680028287

koerner@bodenstein-immobilien.de



Flur DG Haus 3a



Hauptbad DG Haus 3a

Herr Marc Körner

Tel. 004917680028287

koerner@bodenstein-immobilien.de



Hauptbad Inspiration



Zimmer II DG Haus 3a

Herr Marc Körner

Tel. 004917680028287

koerner@bodenstein-immobilien.de



Zimmer II DG Inspiration



Zimmer III DG Haus 3a

Herr Marc Körner

Tel. 004917680028287

koerner@bodenstein-immobilien.de



Schlafzimmer Inspiration

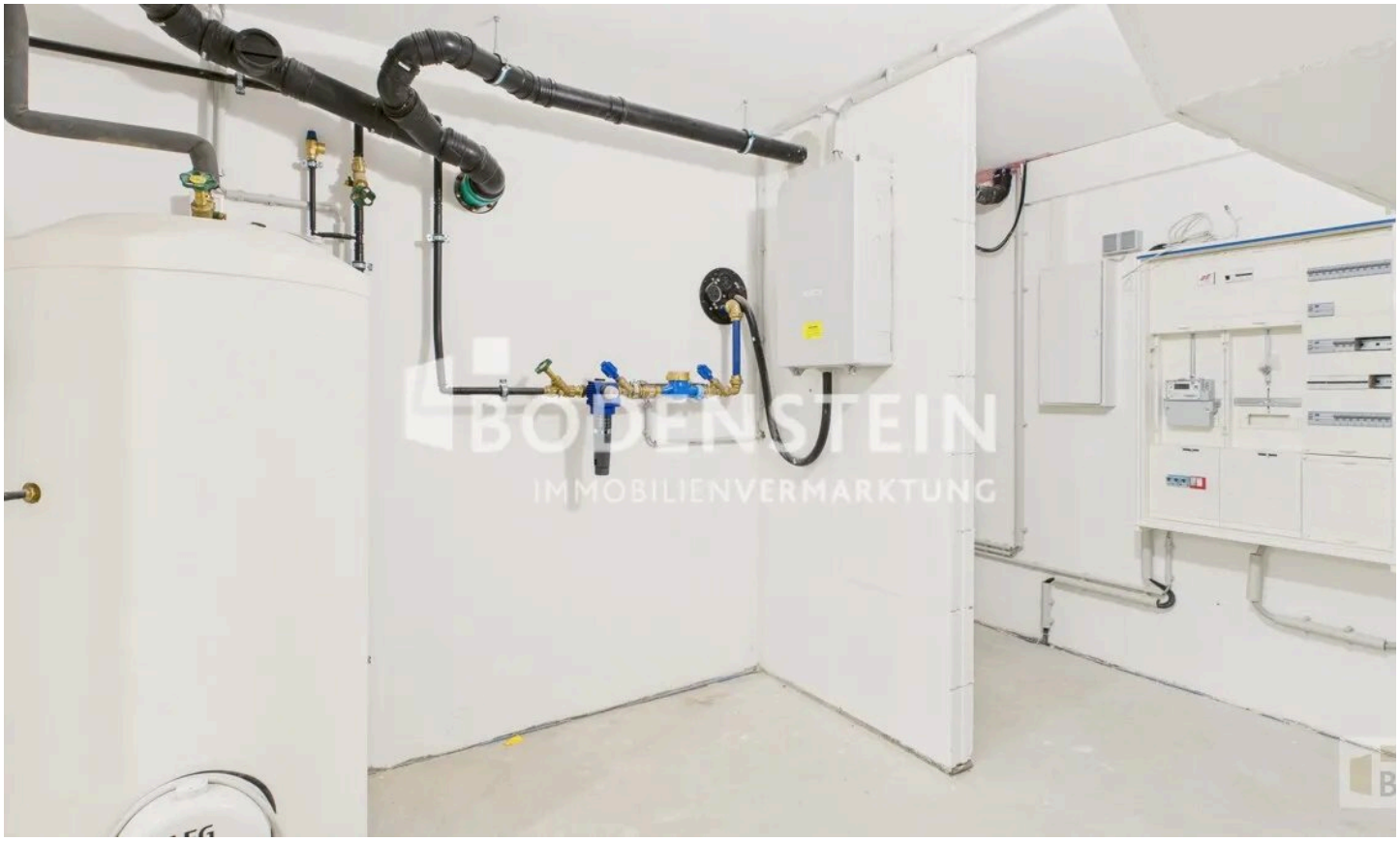


Raum KG Haus 3a

Herr Marc Körner

Tel. 004917680028287

koerner@bodenstein-immobilien.de



HWR KG Haus 3a



Rückansicht mit Parkflächen H Nr 3a Mitte

Herr Marc Körner

Tel. 004917680028287

koerner@bodenstein-immobilien.de



Grundriss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Marc Körner
Tel. 004917680028287
koerner@bodenstein-immobilien.de

Ausstattung

— Highlights und Details:

— Neubau-Stadthaus

— KfW-40-Plus-Standard

— Innenausbau teilweise noch frei wählbar - individuelle Gestaltung möglich

— Massive Kalksandsteinbauweise

— PV-Anlage mit Batteriespeicher (Viessmann-System)

— Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

— Infrarotheizung (Redwell o. glw.) mit Einzelraumsteuerung

— Fußbodenerwärmung im Hauptbad - vorinstalliert

— 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden/Raffstores

— Loggia/Balkon,

— Tageslichtbad, Duschbad und Gäste-WC

— Smarte Elektroausstattung inkl. CAT-7-Verkabelung & SAT/TV

— Dachflächenfenster mit Solarrollos (Velux)

Herr Marc Körner

Tel. 004917680028287

koerner@bodenstein-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Marc Körner

bodenstein-immobilien-vermarktung.de

Telefon: 004917680028287

E-Mail: koerner@bodenstein-immobilien.de

Diese Immobilie online