Saulheim - Nieder-Saulheim

Exklusive 4,5-Zimmer highend Maisonette Wohnung!

Objektnummer: 25145262

KAUFPREIS: 805.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156,66 m^2 • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25145262
Wohnfläche	ca. 156,66 m²
Etage	2
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2025
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	805.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 7 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	16.04.2035
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	11.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

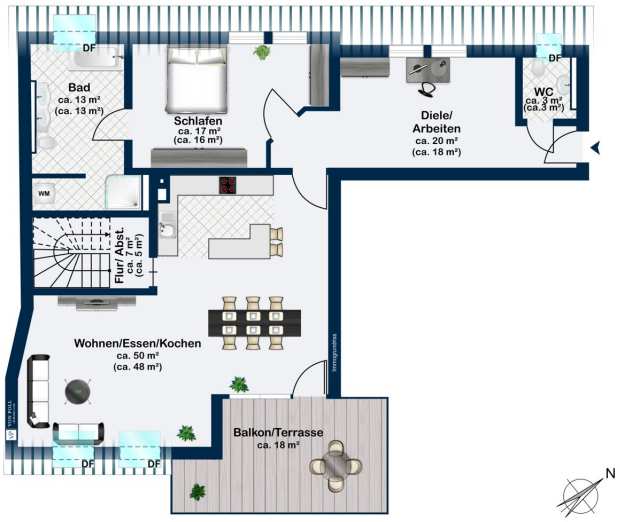
Die Immobilie

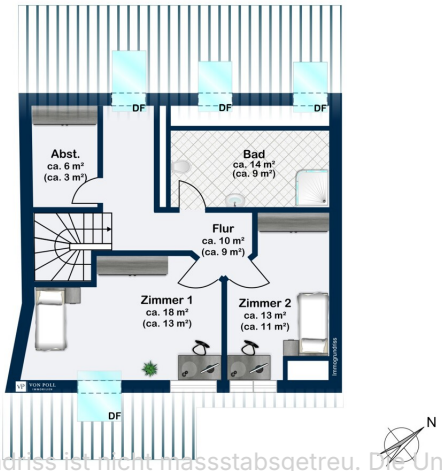
Objektnummer: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Ein erster Eindruck

Diese beeindruckende Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet auf über 157 m² Wohnfläche ein außergewöhnliches Raumkonzept – ideal für Familien oder Liebhaber großzügiger, offener Wohnräume. Sie befindet sich in einem modernen Wohnpark mit insgesamt acht Wohneinheiten im rheinhessischen Saulheim – eine ruhige, ländliche Umgebung wird hier mit einer hervorragenden Anbindung kombiniert.

Mit drei Schlafzimmern, zwei geräumigen Bädern sowie einem zusätzlichen Gäste-WC verspricht die Wohnung viel Platz und Komfort und schafft gleichzeitig Privatsphäre für alle Bewohner*innen. Die offen gestaltete Wohndiele eignet sich perfekt als ruhiger Arbeitsbereich für das Homeoffice. Der weitläufige Wohn-, Koch- und Essbereich ist lichtdurchflutet dank großer Dachflächenfenster und bodentiefer Balkontüren, die eine einladende und freundliche Atmosphäre schaffen. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den geschützten, über 18 m² großen Balkon – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Der Maisonette-Charakter auf zwei Ebenen schafft private Rückzugsorte, verleiht der Wohnung eine beeindruckende Raumwirkung und ein besonders exklusives Ambiente.

Zwei Stellplätze mit eigener Wallbox sowie ein eigenes Kellerabteil ergänzen Komfort und Alltagstauglichkeit perfekt.

Diese Wohnung verbindet großzügiges Wohnen, stilvolles Ambiente und exklusive Ausstattung – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Objektnummer: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Ausstattung und Details

- Erstbezug im modernen KfW 55 Standard Haus
- nachhaltige 27kWp PV-Anlage mit Speicher
- Wasserenthärtungsanlage
- zwei wettergeschützte PKW-Stellplätze mit eigener Wallbox
- Personenaufzug
- zwei geräumige Badezimmer und ein Gäste-WC
- bodentiefe, einbruchsichere Fenster mit elektrischen Rollläden
- Wechselsprechanlage mit Video, einbruchsichere Wohnungstür mit Spion
- zimmerbezogene Steuerung der Fußbodenheizung
- zahlreiche Steckdosen und in jedem Zimmer Medien und Internetanschlüsse

Objektnummer: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Alles zum Standort

Im charmanten Ortsteil Nieder-Saulheim zeigt sich das ideale Zuhause für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine naturnahe Lebensweise legen. Hier prägen Einfamilienhäuser und moderne Neubauten das Bild einer lebendigen Nachbarschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die ruhige Lage, kombiniert mit einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – etwa durch den nur sieben Minuten zu Fuß entfernten Bahnhof Saulheim – und die Nähe zur Autobahn A63, erleichtern den Alltag berufstätiger Eltern und sorgen für eine perfekte Balance zwischen Arbeit und Freizeit. Nieder-Saulheim bewahrt seinen ländlichen Charme und bietet gleichzeitig die Nähe zu weiterführenden Schulen und wichtigen Versorgungseinrichtungen in der Region.

Für Familien besonders wertvoll ist das vielfältige Angebot an Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Kindergärten wie der Waldorf-Kindergarten Saulheim sind bereits in zwei Minuten zu Fuß erreichbar, während die Grundschule am Mühlbach nur acht Gehminuten entfernt liegt – so sind kurze und sichere Wege für die Kleinsten garantiert. Die gesundheitliche Versorgung ist durch mehrere Ärzte und Apotheken, darunter die Rathaus-Apotheke in nur vier Minuten Fußweg, optimal gewährleistet. Für aktive Familien bietet Nieder-Saulheim zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Spielplätze sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie der idyllische Entegass-Plätzje-Park, der zu entspannten Stunden im Grünen einlädt. Sporthallen und das Bürgerhaus Saulheim ergänzen das Angebot um vielfältige kulturelle und sportliche Aktivitäten. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie Netto Marken-Discount und ALDI Süd in zehn bis zwölf Minuten Fußweg zur Verfügung. Die fußläufig erreichbare Bushaltestelle Saulheim Grundschule sowie der Bahnhof garantieren eine unkomplizierte Mobilität für Groß und Klein.

Diese harmonische Verbindung aus Sicherheit, Bildung, Gesundheit und Freizeit macht Nieder-Saulheim zu einem idealen Wohnort für Familien, die ihren Kindern eine behütete und zugleich lebendige Umgebung bieten möchten. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern eine Gemeinschaft, in der Ihre Familie wachsen und gedeihen kann – eingebettet in eine Region, die Lebensqualität und Zukunftsperspektiven in perfektem Einklang vereint.

Objektnummer: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 11.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter

stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Normann Schmidt

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey
Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0
E-Mail: alzey@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com