

Saulheim – Nieder-Saulheim

# Neue, lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre!

Objektnummer: 25145260



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63,64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

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

Objektnummer: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25145260                 |
| Wohnfläche   | ca. 63,64 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                        |
| Zimmer       | 2                        |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 2025                     |
| Stellplatz   | 1 x Carport              |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 360.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp              | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 2,98 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | Erstbezug                                                                             |
| Bauweise                 | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche               | ca. 7 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Ausstattung              | Balkon                                                                                |

Objektnummer: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Strom                  | Endenergiebedarf            | 11.30 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 16.04.2035             | Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Befeuernng                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2025           |

Objektnummer: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145260 - 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: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Ein erster Eindruck

Diese helle und kompakte 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre überzeugt durch ihre harmonische Raumaufteilung auf ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche und modernen Wohnkomfort. Sie befindet sich in einer gepflegten Anlage in ländlicher Lage im rheinhessischen Saulheim und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine stilvolle und gemütliche Wohnung suchen.

Durch die kurze Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und dem Bahnhof finden Sie hier eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und zentraler Anbindung.

Der offene Wohn-, Koch- und Essbereich bietet viel Raum für gesellige Stunden und erweitert sich durch einen großzügigen Balkon, der entspannte Stunden im Freien verspricht.

Die bodentiefen Fenster schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre, die durch hochwertige Materialien und die Kombination aus Natur- und Vinylböden stilvoll ergänzt wird.

Das geräumige Schlafzimmer bietet Platz für ein großes Bett und ausreichend Stauraum, während ein separater Abstellraum und der eigene Kelleranteil zusätzliche Ordnung ermöglichen.

Ein privater Stellplatz mit Wallbox rundet das Angebot ab und sorgt für höchsten Komfort im Alltag.

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, praktische Raumaufteilung und ruhige Lage – perfekt für alle, die Wert auf Stil, Gemütlichkeit und Funktionalität legen.

Objektnummer: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Ausstattung und Details

- Erstbezug im modernen KfW 55 Standard Haus
- nachhaltige 27kWp PV-Anlage mit Speicher
- Wasserenthärtungsanlage
- wettergeschützter PKW-Stellplatz mit eigener Wallbox
- Personenaufzug
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- bodentiefe, einbruchssichere Fenster mit elektrischen Rollläden
- Wechselsprechanlage mit Video, einbruchssichere Wohnungstür mit Spion
- zimmerbezogene Steuerung der Fußbodenheizung
- zahlreiche Steckdosen und in jedem Zimmer Medien und Internetanschlüsse

Objektnummer: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Alles zum Standort

Der Ortsteil Nieder-Saulheim zeichnet sich durch seine harmonische Wohnatmosphäre und die gepflegte Infrastruktur aus, die besonders für Senioren ideal ist. Hier findet man eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohnlage, die durch die Nähe zum Bahnhof Saulheim und die Anbindung an die A63 eine bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele garantiert. Die Mischung aus modernen Neubauten und traditionellen Einfamilienhäusern bietet vielfältige Wohnmöglichkeiten, die auf Komfort und Barrierefreiheit ausgelegt sind.

In unmittelbarer Nähe laden zahlreiche Einrichtungen zu einem aktiven und zugleich entspannten Lebensstil ein. Für die gesundheitliche Versorgung stehen mehrere Arztpraxen und Apotheken, wie die Rathaus-Apotheke und die Praxis von Dr. med. Harth, bereits in wenigen Gehminuten zur Verfügung, sodass medizinische Betreuung stets schnell erreichbar ist. Die fußläufige Nähe zum Bahnhof Saulheim (ca. 7 Minuten zu Fuß) ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, was Mobilität auch ohne eigenes Auto erleichtert. Für die Freizeitgestaltung bieten der Entegass-Plätzje und die Mühlbachaue schöne Grünflächen zum Spazieren und Verweilen, während die nahegelegenen Sport- und Bürgerhäuser vielfältige kulturelle und soziale Angebote bereithalten. Die fußläufig erreichbaren Cafés und Restaurants, wie die Pizzeria La Nuova Ciao, laden zu genussvollen Momenten in angenehmer Atmosphäre ein und fördern die soziale Vernetzung in der Gemeinschaft.

Für Senioren, die Wert auf eine ruhige, sichere und zugleich gut erschlossene Wohnlage legen, bietet Nieder-Saulheim in Saulheim eine ideale Kombination aus Komfort, Lebensqualität und Geborgenheit. Hier lässt sich der Lebensabend in einer harmonischen Umgebung genießen, die alle wichtigen Bedürfnisse in unmittelbarer Nähe erfüllt und gleichzeitig Raum für individuelle Entfaltung bietet.

Objektnummer: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 11.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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: 25145260 - 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](mailto:alzey@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)