

Saulheim - Nieder-Saulheim

# Exclusive 4.5-room high-end maisonette apartment!

**Property ID: 25145262**



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

**PURCHASE PRICE: 805.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 156,66 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5**

**Property ID: 25145262 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25145262 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim

## At a glance

Property ID	25145262	Purchase Price	805.000 EUR
Living Space	ca. 156,66 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Condition of property	First occupancy
Rooms	4.5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 7 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Guest WC, Balcony
Year of construction	2025		
Type of parking	2 x Car port		

Property ID: 25145262 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	11.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.04.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2025

Property ID: 25145262 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim

## The property



Property ID: 25145262 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim

## The property



Property ID: 25145262 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim

## The property



Property ID: 25145262 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim

## The property



Property ID: 25145262 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim

## The property



Property ID: 25145262 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim

## The property



Property ID: 25145262 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim

## The property



Property ID: 25145262 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim

## The property



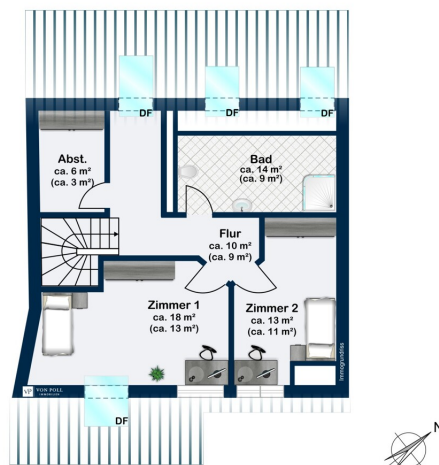
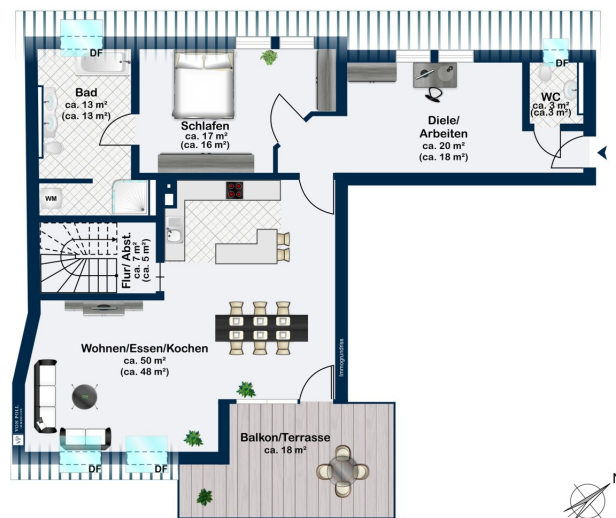
Property ID: 25145262 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim

## The property



Property ID: 25145262 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25145262 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim**

## A first impression

This impressive maisonette apartment spans two floors and offers an exceptional living concept across more than 157 m<sup>2</sup> – ideal for families or those who appreciate spacious, open-plan living. It is located in a modern residential complex with a total of eight units in Saulheim, Rheinhessen – combining a peaceful, rural setting with excellent transport links. With three bedrooms, two spacious bathrooms, and an additional guest WC, the apartment promises ample space and comfort while ensuring privacy for all residents. The open-plan living area is perfect as a quiet workspace for a home office. The expansive living, cooking, and dining area is flooded with natural light thanks to large skylights and floor-to-ceiling balcony doors, creating a welcoming and inviting atmosphere. From the living room, you can access the sheltered, over 18 m<sup>2</sup> balcony – perfect for relaxing outdoors. The maisonette design across two levels creates private retreats, lends the apartment an impressive sense of space, and gives it a particularly exclusive ambiance. Two parking spaces with their own wallboxes and a private cellar compartment perfectly complement the comfort and everyday practicality. This apartment combines spacious living, a stylish ambiance, and exclusive features – a home that leaves nothing to be desired.

**Property ID: 25145262 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim**

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 25145262 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim**

## All about the location

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.

**Property ID: 25145262 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim**

## Other information

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 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.

**Property ID: 25145262 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

E-Mail: [alzey@von-poll.com](mailto:alzey@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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