

Saulheim – Nieder-Saulheim

Modernisiertes Einfamilienhaus! Ideal für die kleine Familie Wohnungssuchende oder Kapitalanleger!

Property ID: 26145272



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 298.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 94,37 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 165 m²

Property ID: 26145272 - 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: 26145272 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

At a glance

Property ID	26145272	Purchase Price	298.000 EUR
Living Space	ca. 94,37 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2019
Year of construction	1959	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Garage	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 40 m ²

Property ID: 26145272 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	189.54 kWh/m²a
Energy certificate valid until	26.01.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1959

Property ID: 26145272 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

The property



Property ID: 26145272 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

The property



Property ID: 26145272 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

The property



Property ID: 26145272 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

The property



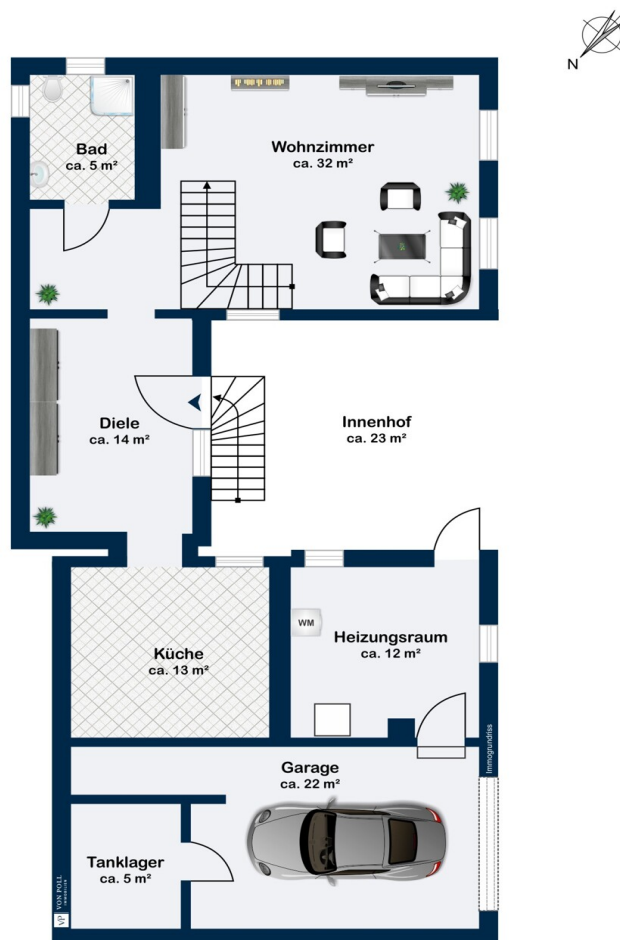
Property ID: 26145272 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

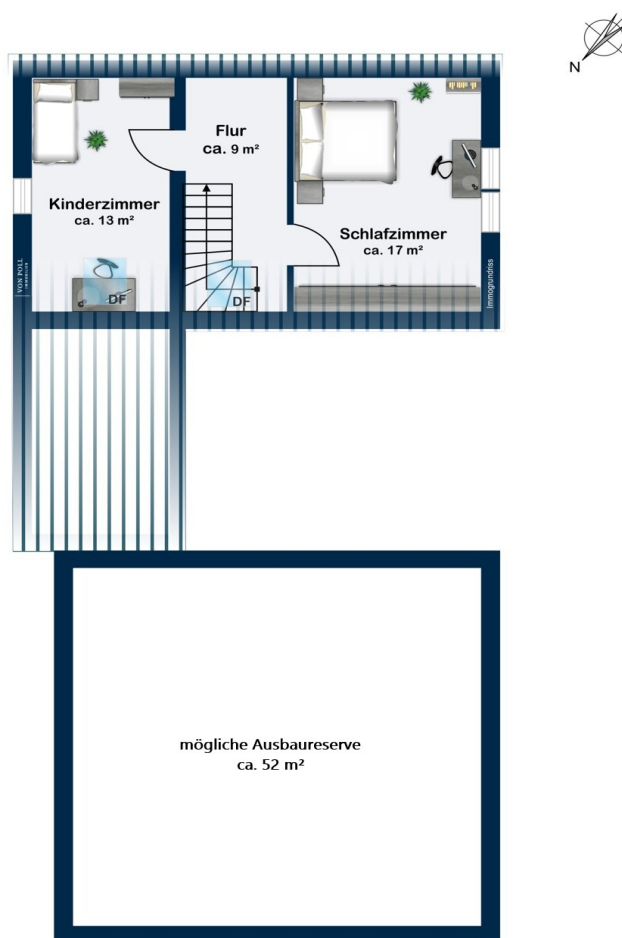
The property



Property ID: 26145272 - 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: 26145272 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

A first impression

Diese charmante Immobilie vereint durchdachte Raumverhältnisse, solides Baujahr und attraktives Entwicklungspotenzial in angenehmer Lage. Das Wohnhaus wurde ab 2019 ansprechend modernisiert und präsentiert sich heute in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Auf ca. 94 m² Wohnfläche bietet das Haus ein komfortables Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Individualität legen.

Das ca. 165 m² große Grundstück ist pflegeleicht gestaltet und verfügt über einen kleinen, sonnigen Innenhof mit ca. 23 m², der zum Entspannen, Verweilen oder geselligen Beisammensein einlädt. Ein klassischer Garten ist nicht vorhanden – ein klarer Vorteil für alle, die urbanes Wohnen mit geringem Pflegeaufwand bevorzugen. Ein eigener Brunnen steht für die Bewässerung des Hofes und von Pflanzen zur Verfügung.

Ergänzt wird das Angebot durch ein Nebengebäude aus den 1920er Jahren mit kleinem, ca. 11,8 m² großem Keller, einer Garage sowie einem separaten Heiz- und Hauswirtschaftsraum. Ein besonderes Highlight stellt die zusätzliche Ausbaureserve im Dachgeschoss des Nebengebäudes von ca. 52 m² dar, die vielfältige Optionen für Wohnraumerweiterung, Homeoffice oder individuelle Nutzungskonzepte eröffnet und der Immobilie langfristig erhebliches Wertsteigerungspotenzial verleiht.

Für Kapitalanleger ist das Objekt ebenso interessant: Die Immobilie ist direkt vermietbar und bietet eine mögliche Jahresnettokaltmiete von ca. 11.280 €. Damit eignet sich das Haus hervorragend als solide Kapitalanlage mit Perspektive. Das geschätzte Baujahr des Wohnhauses liegt bei ca. 1959 und unterstreicht die robuste Bausubstanz in Kombination mit zeitgemäßen Modernisierungen.

Insgesamt handelt es sich um eine vielseitige Immobilie, die sowohl als langfristiges Zuhause als auch als renditestarke Investition überzeugt – mit Charme, Potenzial und einer gelungenen Mischung aus Bestandsqualität und Zukunftsperspektive.

Bedarfsausweis - Endenergiebedarf: 189,54 kWh/m²a - Energieeffizienzklasse: F - wesentlicher Energieträger: Öl - Baujahr lt. Energieausweis: 1959

Property ID: 26145272 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Details of amenities

- kleiner und sonniger Innenhof mit Brunnen für Bewässerung
 - gepflegtes Nebengebäude mit Garage, Tankraum , kleinem Keller, Heizungs- und Hauswirtschaftsraum
 - ca. 52 m² große Ausbaureserve im Dachgeschoss des Nebengebäudes
 - weitere Nutzfläche ca. 40 m² auf dem Dachboden des Hauses
 - Ölzentralheizung von 2001 mit 3.000 Liter Fassungsvermögen
 - Kunststofffenster erneuert ab 1992
- Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen ab 2019:
- Wasserleitungen im gesamten Haus erneuert
 - Wände neu verputzt und Fußböden erneuert
 - teilweise Stromleitungen erneuert
 - Badezimmer komplett erneuert
 - Außenfassade der Scheune isoliert, Garagentor eingebaut
 - 2024 neuer Wasseranschluss im Haus und Straße
 - Klimagerät im Dachgeschoss

Property ID: 26145272 - 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: 26145272 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.1.2036.
Endenergiebedarf beträgt 189.54 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 26145272 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com