

Saulheim – Nieder-Saulheim

## ¡Nuevo y luminoso apartamento de 2 habitaciones en la planta baja elevada!

Número de propiedad: 25145260



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

PRECIO DE COMPRA: 360.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 63,64 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## De un vistazo

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Número de propiedad  | 25145260                 |
| Superficie habitable | ca. 63,64 m <sup>2</sup> |
| Piso                 | 1                        |
| Habitaciones         | 2                        |
| Dormitorios          | 1                        |
| Baños                | 1                        |
| Año de construcción  | 2025                     |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches     |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 360.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Planta baja                                                               |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | a estrenar                                                                |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 7 m <sup>2</sup>                                                      |
| Características        | Balcón                                                                    |

Número de propiedad: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | Electricidad                   |
| Certificado energético válido hasta | 16.04.2035                     |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 11.30 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | A+                     |
| Año de construcción según el certificado energético | 2025                   |

Número de propiedad: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propiedad



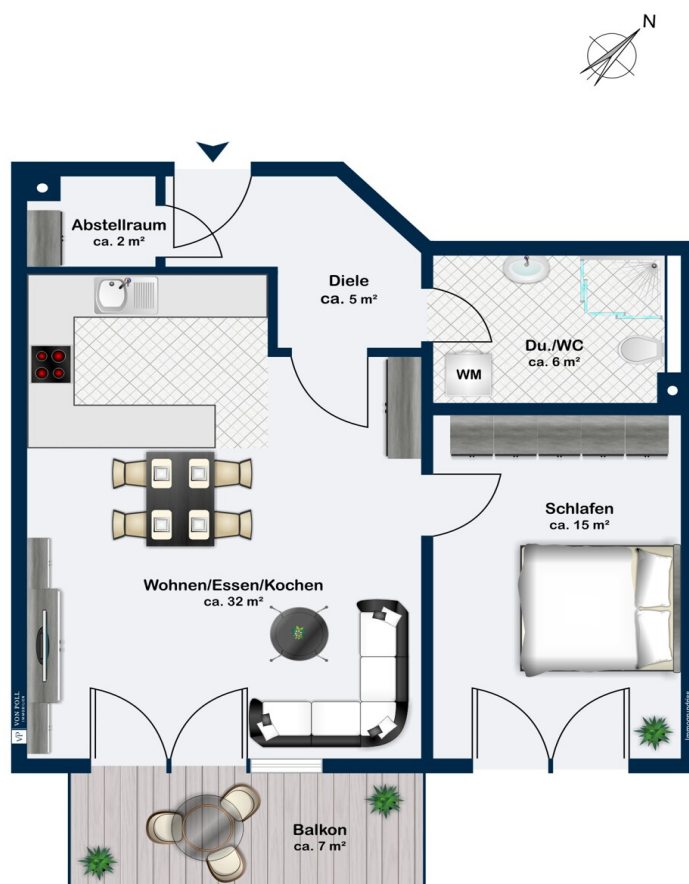
Número de propiedad: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Una primera impresión

Este luminoso y compacto apartamento de 2 habitaciones en planta baja destaca por su armoniosa distribución en sus aproximadamente 64 m<sup>2</sup> de espacio habitable y sus modernas comodidades. Ubicado en un complejo bien cuidado en un entorno rural en Saulheim, Rheinhessen, es ideal para personas solas o parejas que buscan un apartamento elegante y cómodo. Su proximidad a tiendas, médicos y la estación de tren ofrece la combinación perfecta de tranquilidad y fácil acceso. La sala de estar, cocina y comedor, de planta abierta, ofrece un amplio espacio para socializar y se extiende hasta un amplio balcón, perfecto para relajarse al aire libre. Los ventanales de suelo a techo crean un ambiente luminoso y acogedor, complementado con estilo por materiales de alta calidad y una combinación de suelos naturales y de vinilo. El espacioso dormitorio ofrece espacio para una cama grande y mucho espacio de almacenamiento, mientras que un trastero independiente y un sótano privado ofrecen mayor organización. Una plaza de aparcamiento privado con caja de pared completa la oferta y garantiza la máxima comodidad. Este apartamento combina un estilo de vida moderno, una distribución práctica y una ubicación tranquila, perfecto para quienes valoran el estilo, la comodidad y la funcionalidad.

Número de propiedad: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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