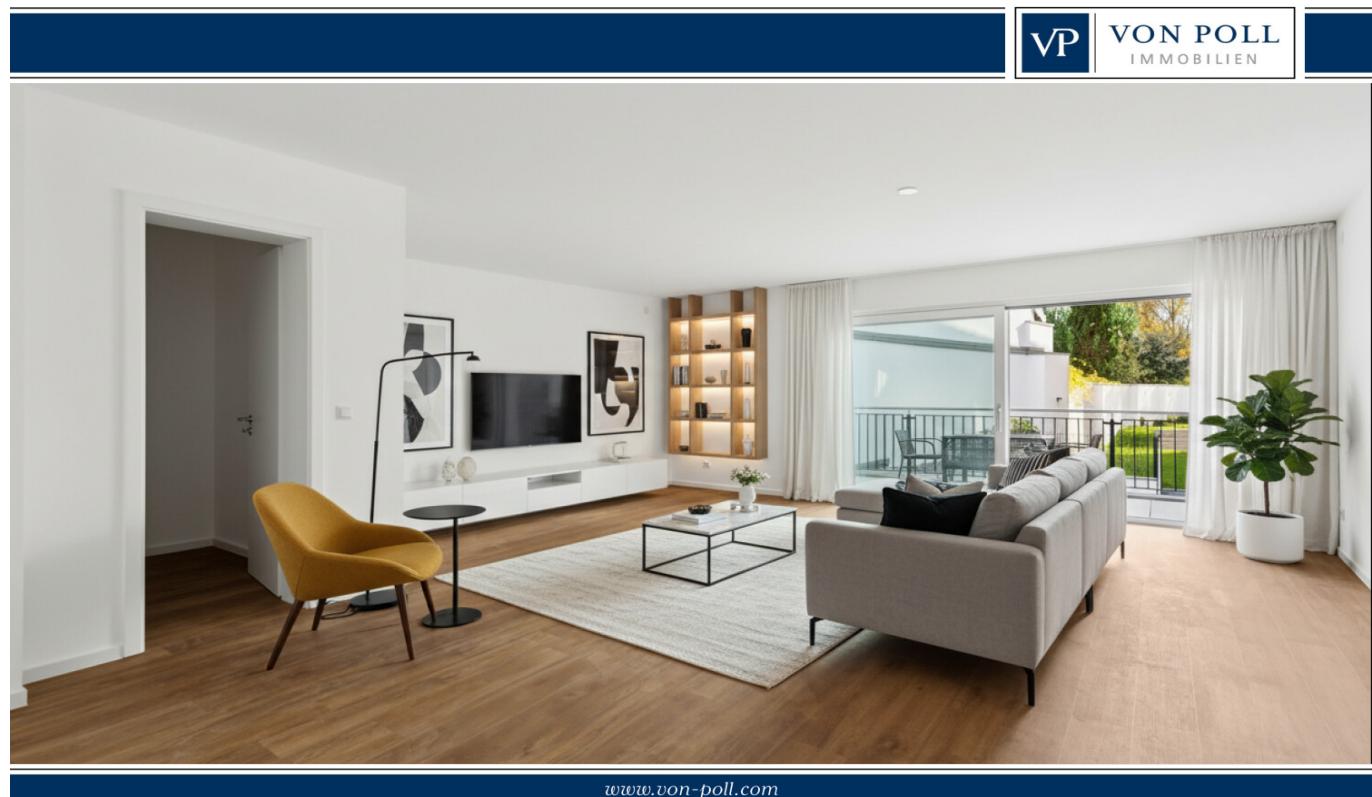


Saulheim – Nieder-Saulheim

# ¡Elegante y espacioso apartamento de 3 habitaciones con dos baños y dos plazas de aparcamiento!

*Número de propiedad: 25145261*



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

**PRECIO DE COMPRA: 565.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 102,56 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

Número de propiedad: 25145261 - 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: 25145261 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25145261
Superficie habitable	ca. 102,56 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	2025
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	565.000 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	WC para invitados, Balcón

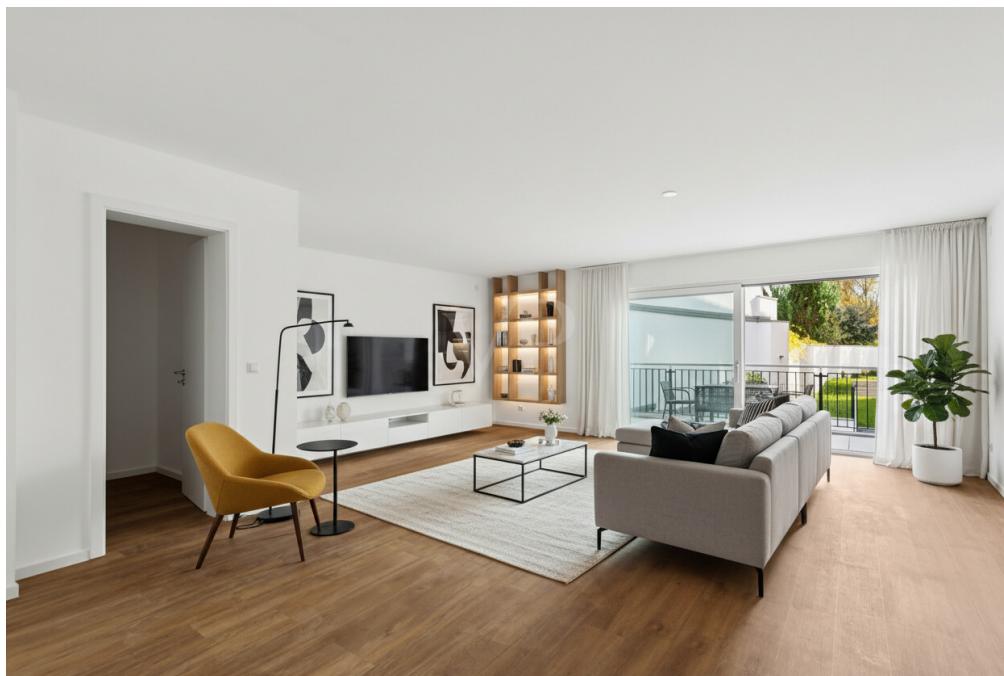
Número de propiedad: 25145261 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	11.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.04.2035	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2025

Número de propiedad: 25145261 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145261 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145261 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145261 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145261 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145261 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145261 - 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: 25145261 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Una primera impresión

Este amplio apartamento de 3 habitaciones en la planta baja ofrece aproximadamente 103 m<sup>2</sup> de espacio habitable, con un ambiente lujoso y amplio espacio para familias pequeñas o parejas exigentes. Ubicado en un moderno complejo residencial de ocho unidades en Saulheim, Rheinhessen, garantiza un entorno rural tranquilo con excelentes conexiones de transporte. La sala de estar, cocina y comedor de planta abierta invita a relajarse y, gracias a los ventanales de suelo a techo y a un balcón de 7 m<sup>2</sup>, crea un ambiente luminoso, acogedor y luminoso. Particularmente práctico: dos baños garantizan comodidad y privacidad, ideal para familias o invitados. Una característica destacada del apartamento es la amplia plaza de aparcamiento justo debajo del edificio, con su propio punto de acceso, que ofrece espacio suficiente para hasta dos coches o, por ejemplo, una moto eléctrica. La distribución abierta y espaciosa del apartamento ofrece opciones de diseño versátiles para interiores modernos y deja espacio para sus propias ideas. Un trastero central y un sótano privado ofrecen espacio de almacenamiento adicional. Los materiales de alta calidad y la ubicación privilegiada en Saulheim completan esta atractiva oferta y hacen del apartamento un hogar moderno y confortable que no deja nada que desear.

Número de propiedad: 25145261 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Detalles de los servicios

- Erstbezug im modernen KfW 55 Standard Haus
- nachhaltige 27kWp PV-Anlage mit Speicher
- Wasserenthärtungsanlage
- zwei wettergeschützte PKW-Stellplätze mit eigener Wallbox
- Personenaufzug
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss und separates Gästebad
- 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

Número de propiedad: 25145261 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25145261 - 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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25145261 - 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)