

Saulheim – Nieder-Saulheim

¡Exclusivo apartamento dúplex de alta gama de 4,5 habitaciones!

Número de propiedad: 25145262



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 805.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 156,66 m² • HABITACIONES: 4.5

Número de propiedad: 25145262 - 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: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

De un vistazo

Número de propiedad	25145262
Superficie habitable	ca. 156,66 m ²
Piso	2
Habitaciones	4.5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2025
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	805.000 EUR
Piso	Dúplex
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 ²
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25145262 - 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: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

La propiedad



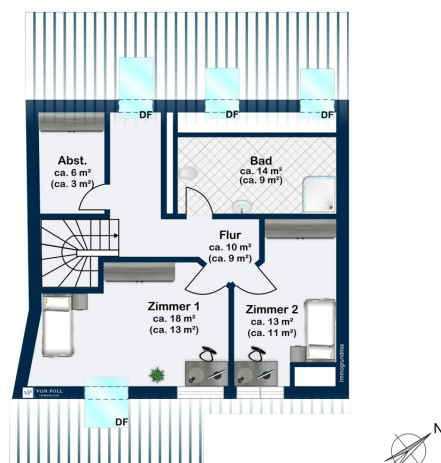
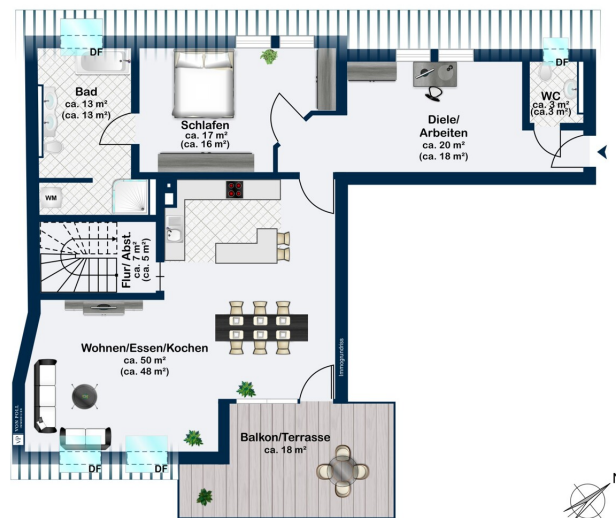
Número de propiedad: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25145262 - 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: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Una primera impresión

Este impresionante dúplex de dos plantas ofrece un concepto de vida excepcional en más de 157 m², ideal para familias o quienes aprecian un espacio abierto y espacioso. Se encuentra en un moderno complejo residencial de ocho unidades en Saulheim, Rheinhessen, que combina un entorno rural tranquilo con excelentes conexiones de transporte. Con tres dormitorios, dos amplios baños y un aseo adicional, el apartamento promete amplio espacio y comodidad, a la vez que garantiza la privacidad de todos los residentes. La sala de estar de planta abierta es perfecta como un tranquilo espacio de trabajo para una oficina en casa. La amplia sala de estar, cocina y comedor está inundada de luz natural gracias a grandes tragaluces y puertas balconeras de suelo a techo, creando un ambiente acogedor y acogedor. Desde el salón se accede al balcón cubierto de más de 18 m², perfecto para relajarse al aire libre. El diseño del dúplex en dos plantas crea rincones privados, dota al apartamento de una impresionante sensación de espacio y le confiere un ambiente particularmente exclusivo. Dos plazas de aparcamiento con sus propios puntos de acceso y un sótano privado complementan a la perfección la comodidad y la practicidad del día a día. Este apartamento combina un espacio amplio, un ambiente elegante y características exclusivas: un hogar que satisface todas las necesidades.

Número de propiedad: 25145262 - 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
- zwei geräumige Badezimmer und ein Gäste-WC
- 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: 25145262 - 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: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 11.30 kwh/(m²*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: 25145262 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com