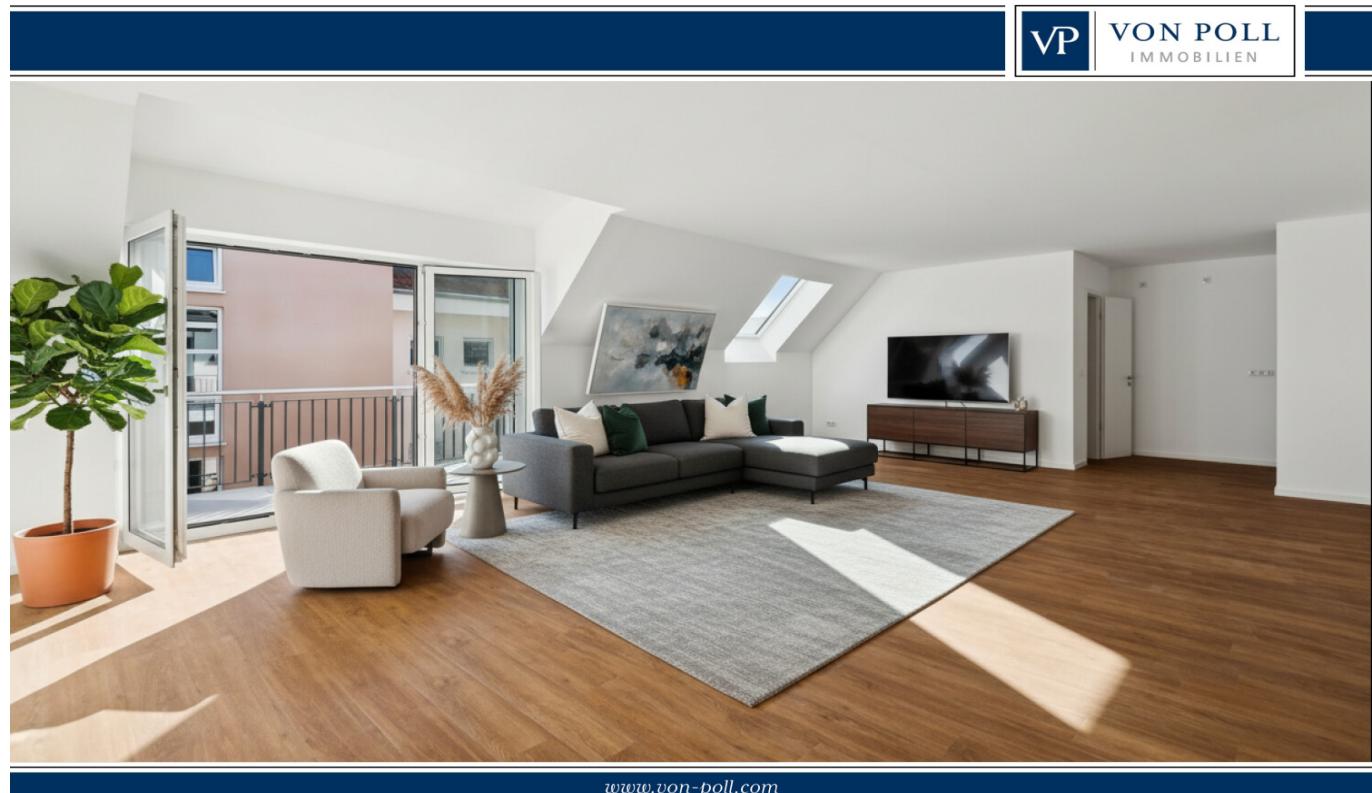


Saulheim – Nieder-Saulheim

# ¡Elegante apartamento tipo dúplex de 3 habitaciones con balcón, dos plazas de aparcamiento y dos baños!

*Número de propiedad: 25145263*



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

**PRECIO DE COMPRA: 685.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 127,31 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

Número de propiedad: 25145263 - 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: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25145263	Precio de compra	685.000 EUR
Superficie habitable	ca. 127,31 m <sup>2</sup>	Piso	Dúplex
Piso	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Estado de la propiedad	a estrenar
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 9 m <sup>2</sup>
Año de construcción	2025	Características	WC para invitados, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches		

Número de propiedad: 25145263 - 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: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propiedad



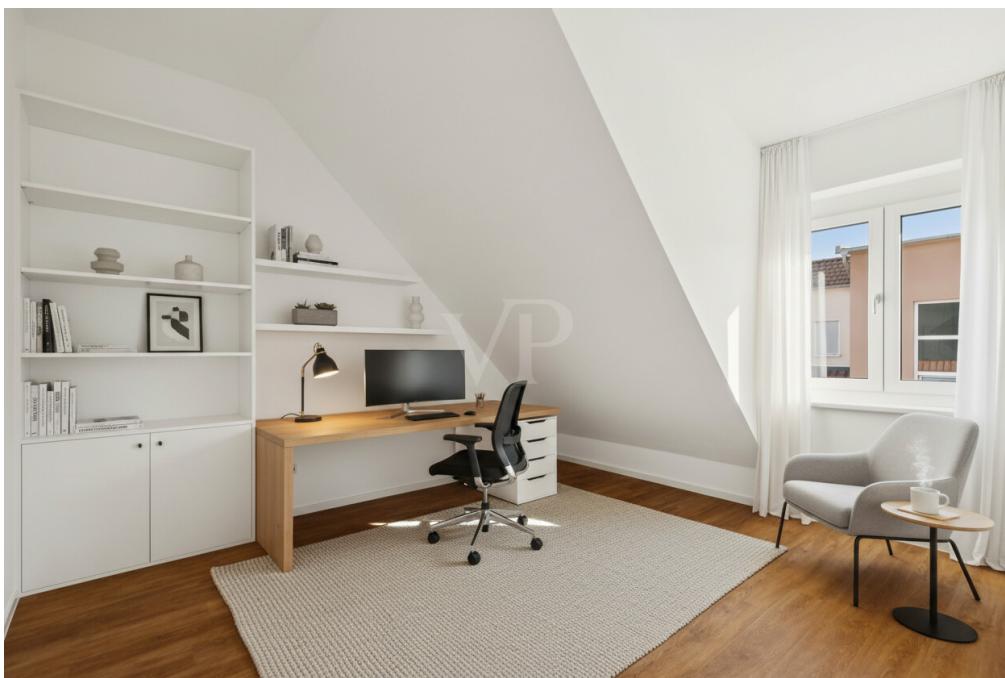
Número de propiedad: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propiedad



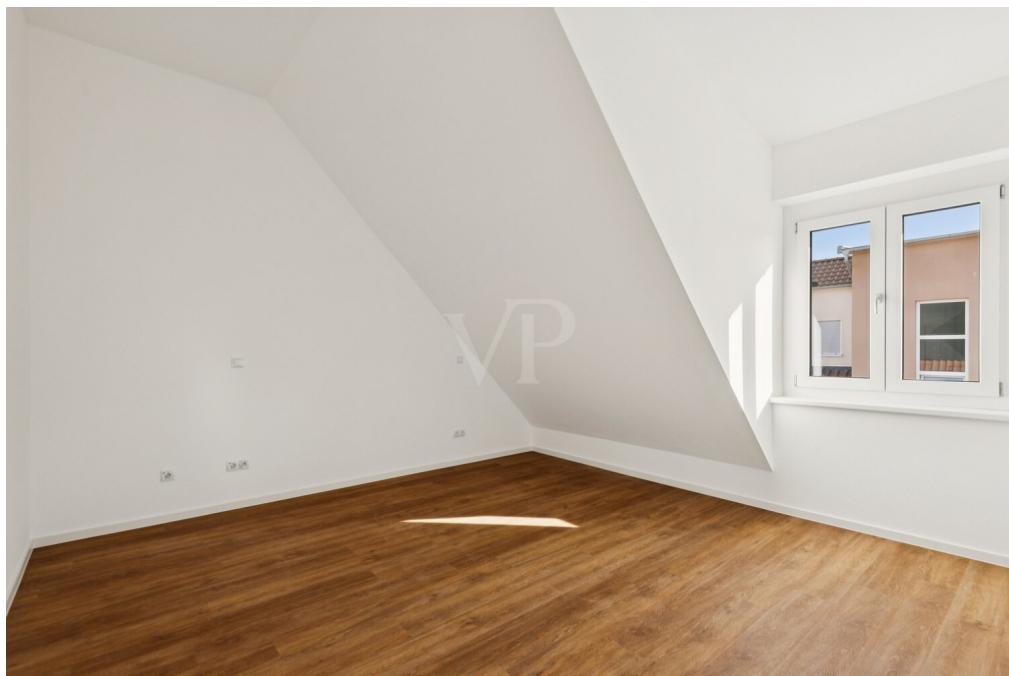
Número de propiedad: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propiedad



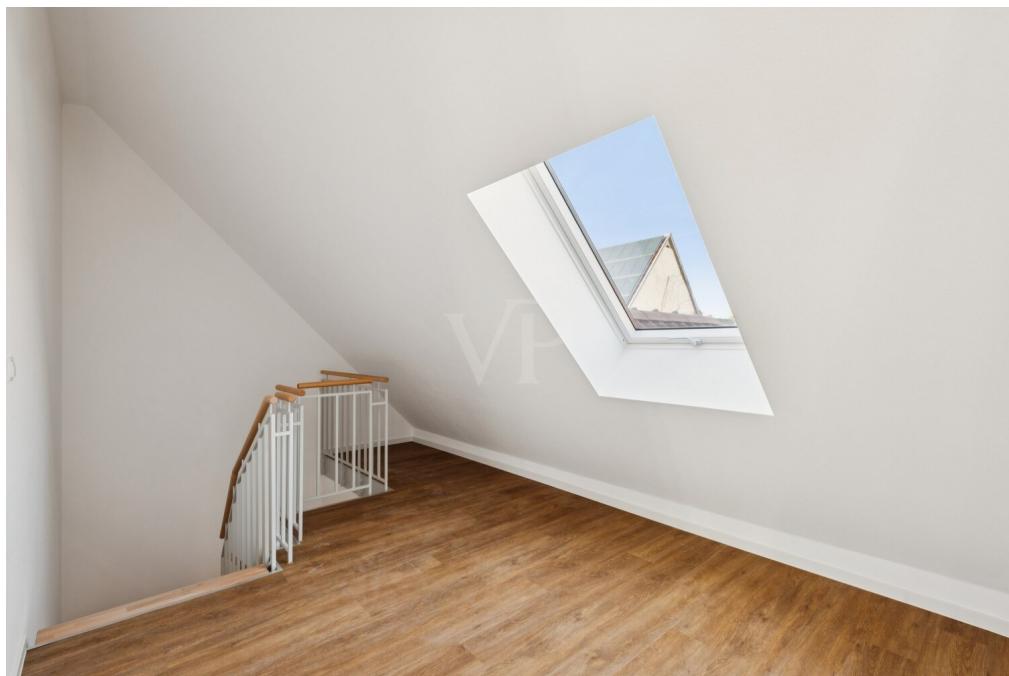
Número de propiedad: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propiedad



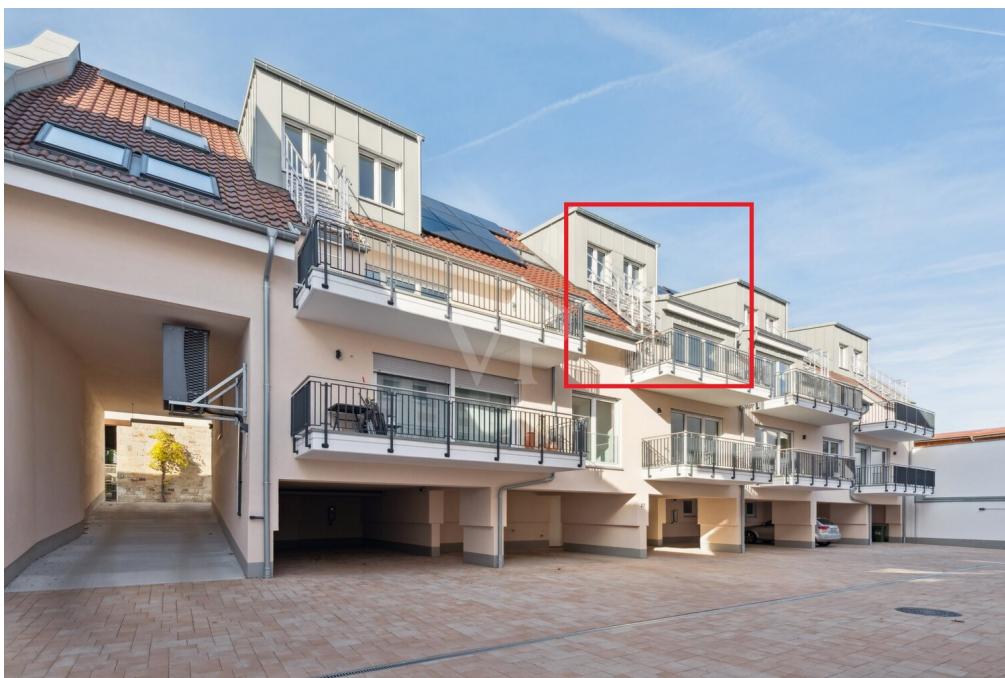
Número de propiedad: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propiedad



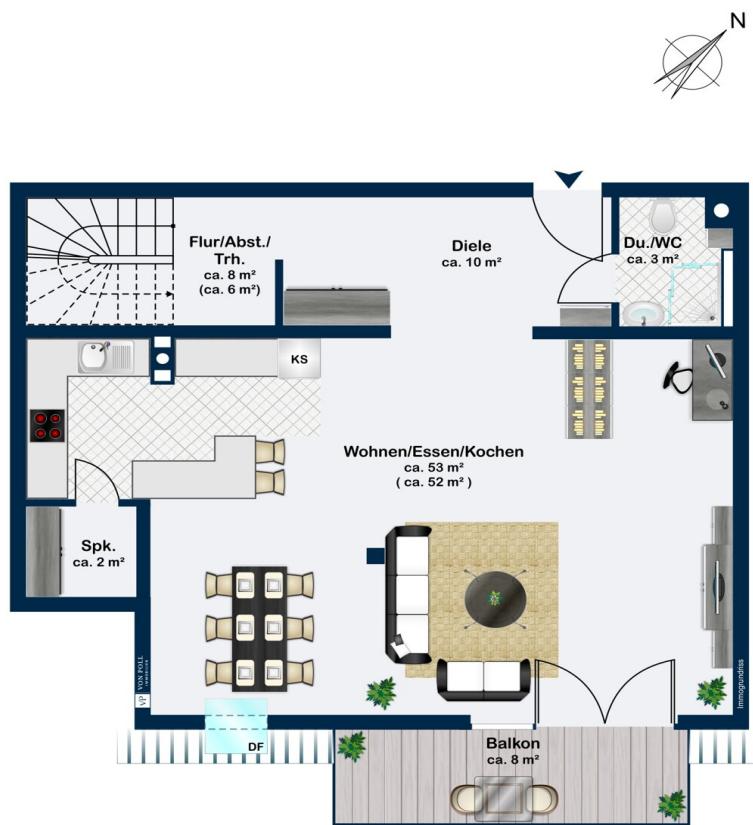
Número de propiedad: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

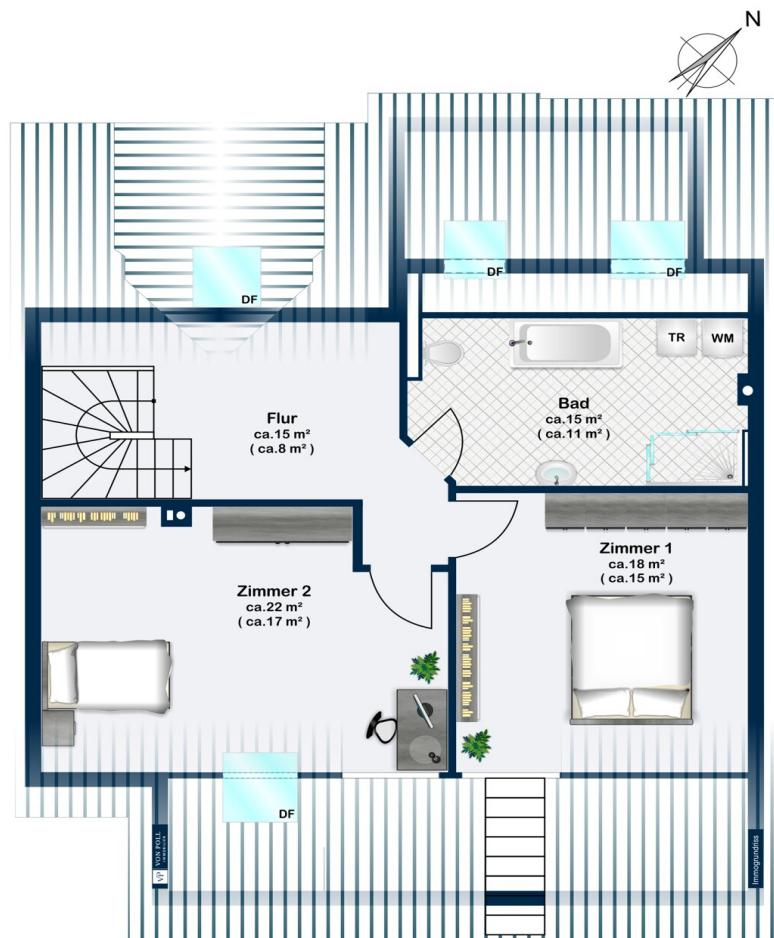
## La propiedad



Número de propiedad: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Planos de planta





Número de propiedad: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Una primera impresión

Este espacioso dúplex de 3 habitaciones se distribuye en dos plantas y ofrece un espacio y una comodidad excepcionales en sus casi 127 m<sup>2</sup> de superficie habitable. Se encuentra en un moderno complejo residencial de ocho unidades en Saulheim, Rheinhessen, que combina un entorno rural tranquilo con excelentes conexiones de transporte. La sala de estar, la cocina y el comedor, de planta abierta, en la planta baja, y el dormitorio privado en la planta superior, permiten una clara separación entre los espacios comunes y privados, ideal para personas solas, parejas o familias pequeñas que valoran la elegancia. La sala de estar, la cocina y el comedor de más de 50 m<sup>2</sup> es especialmente impresionante, extendiéndose al exterior a través del balcón contiguo. Las posibilidades de diseño son numerosas y ofrecen un amplio margen para sus ideas de decoración personalizadas. Dos modernos baños proporcionan mayor comodidad, mientras que una práctica despensa, dos plazas de aparcamiento con sus propios enchufes y un trastero en el sótano complementan a la perfección la funcionalidad. Las habitaciones amplias y luminosas y los acabados de alta calidad confieren al apartamento un ambiente atractivo y moderno. Con su carácter de ático único y sus lujosos detalles, este apartamento dúplex es el refugio ideal para los residentes más exigentes que buscan algo especial.

Número de propiedad: 25145263 - 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: 25145263 - 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: 25145263 - 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 aufzubewahren 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 Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25145263 - 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)