

Saulheim – Nieder-Saulheim

¡Exclusivo apartamento dúplex de 4,5 habitaciones en una zona tranquila!

Número de propiedad: 25145265



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 705.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 133,49 m² • HABITACIONES: 4.5

Número de propiedad: 25145265 - 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: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

De un vistazo

Número de propiedad	25145265
Superficie habitable	ca. 133,49 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	705.000 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. 9 m ²
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25145265 - 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: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

La propiedad



Número de propiedad: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

La propiedad



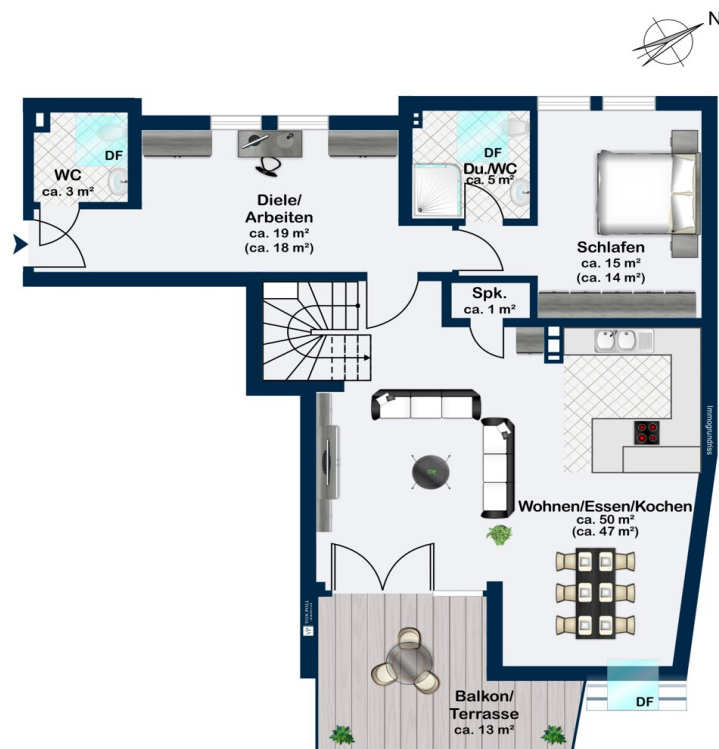
Número de propiedad: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

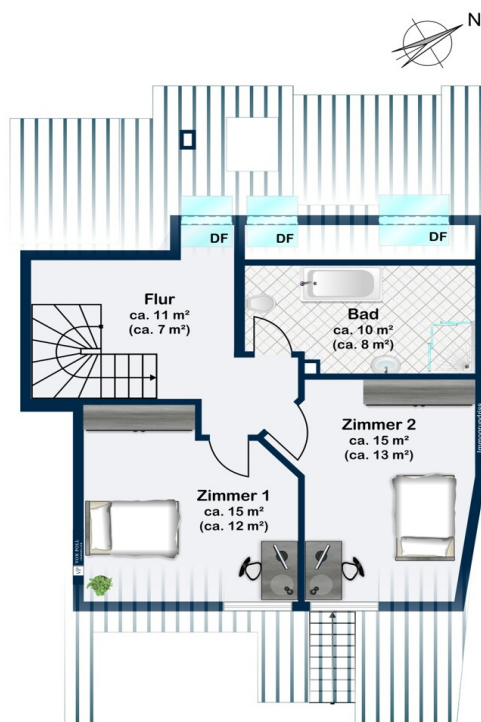
La propiedad



Número de propiedad: 25145265 - 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: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Una primera impresión

Con más de 134 m² de superficie habitable, este encantador dúplex es uno de los lujosos atractivos de un moderno complejo residencial de ocho unidades en Saulheim, Rheinhessen. El apartamento de 4,5 habitaciones se distribuye en dos plantas y ofrece una comodidad excepcional para familias o quienes valoran la amplitud. La sala de estar, cocina y comedor de planta abierta de aproximadamente 50 m² impresiona por su amplitud y luminosidad. Gracias a los ventanales de suelo a techo y al balcón de más de 13 m², se crea un ambiente acogedor con amplio espacio para relajarse y desconectar. El amplio recibidor es ideal como acogedora zona de lectura o trabajo, además de ofrecer un rincón privado. Dos baños en la zona privada, así como un aseo de invitados independiente con ducha adicional, elevan la calidad de vida a un nivel exclusivo. La distribución del dúplex garantiza una clara separación entre la sala de estar y la de dormir, garantizando privacidad y tranquilidad, y añadiendo aún más encanto al apartamento. Un trastero privado en el sótano y dos plazas de aparcamiento con cajas de pared completan esta oferta y hacen que la vida diaria sea especialmente cómoda. Este apartamento combina una vida moderna y elegante con una sensación de amplitud y comodidades exclusivas: un hogar perfecto en una ubicación tranquila pero bien conectada.

Número de propiedad: 25145265 - 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: 25145265 - 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: 25145265 - 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: 25145265 - 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