

Saulheim – Nieder-Saulheim

## Appartement neuf de 2 pièces, baigné de lumière, au rez-de-chaussée surélevé !

CODE DU BIEN: 25145260



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

PRIX D'ACHAT: 360.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 63,64 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## En un coup d'œil

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25145260                 |
| Surface habitable      | ca. 63,64 m <sup>2</sup> |
| Etage                  | 1                        |
| Pièces                 | 2                        |
| Chambres à coucher     | 1                        |
| Salles de bains        | 1                        |
| Année de construction  | 2025                     |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures     |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 360.000 EUR                                                               |
| Type                         | Rez de chaussée                                                           |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Première occupation                                                       |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 7 m <sup>2</sup>                                                      |
| Aménagement                  | Balcon                                                                    |

CODE DU BIEN: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Informations énergétiques

|                                               |                                            |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol                       |
| Chauffage                                     | Électricité                                |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 16.04.2035                                 |
| Source d'alimentation                         | Pompe à chaleur<br>hydraulique/pneumatique |

|                                                          |                        |
|----------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie                                   | 11.30 kWh/m²a          |
| Classement énergétique                                   | A+                     |
| Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 2025                   |

CODE DU BIEN: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propriété



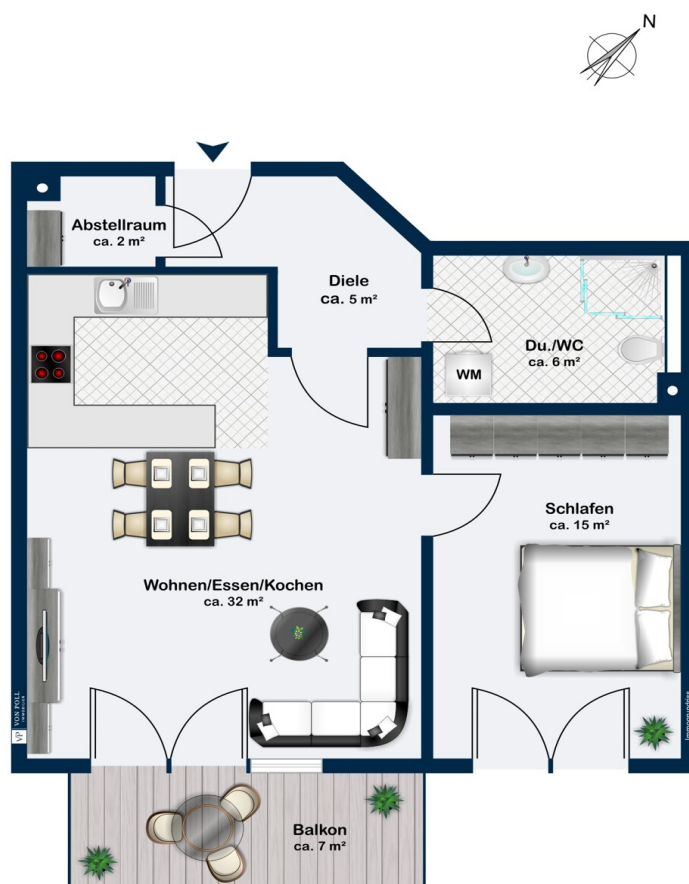
CODE DU BIEN: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim**

## Une première impression

Ce lumineux et compact appartement de 2 pièces, situé au rez-de-chaussée surélevé, séduit par son agencement harmonieux sur environ 64 m² et son confort moderne. Niché dans une résidence bien entretenue, en pleine campagne à Saulheim, en Hesse rhénane, il est idéal pour une personne seule ou un couple à la recherche d'un appartement élégant et confortable. Sa proximité avec les commerces, les médecins et la gare offre un parfait équilibre entre tranquillité et praticité. L'espace de vie ouvert, comprenant salon, cuisine et salle à manger, offre un cadre convivial et se prolonge par un grand balcon, idéal pour se détendre en plein air. Les baies vitrées créent une atmosphère lumineuse et accueillante, élégamment mise en valeur par des matériaux de qualité et un mélange de sols naturels et vinyle. La chambre spacieuse peut accueillir un grand lit et offre de nombreux rangements, tandis qu'un cellier séparé et une cave privative permettent une organisation optimale. Une place de parking privée avec box de stationnement mural complète ce bien et garantit un maximum de confort au quotidien. Cet appartement allie modernité, agencement pratique et calme – parfait pour ceux qui privilégient le style, le confort et la fonctionnalité.

**CODE DU BIEN: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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