

Saulheim – Nieder-Saulheim

# Appartement exclusif de 4,5 pièces en duplex dans un quartier calme !

**CODE DU BIEN: 25145265**



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

**PRIX D'ACHAT: 705.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133,49 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5**

CODE DU BIEN: 25145265 - 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: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25145265	Prix d'achat	705.000 EUR
Surface habitable	ca. 133,49 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4.5	État de la propriété	Première occupation
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 9 m <sup>2</sup>
Année de construction	2025	Aménagement	WC invités, Balcon
Place de stationnement	2 x Abri de voitures		

**CODE DU BIEN: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	11.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.04.2035	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propriété



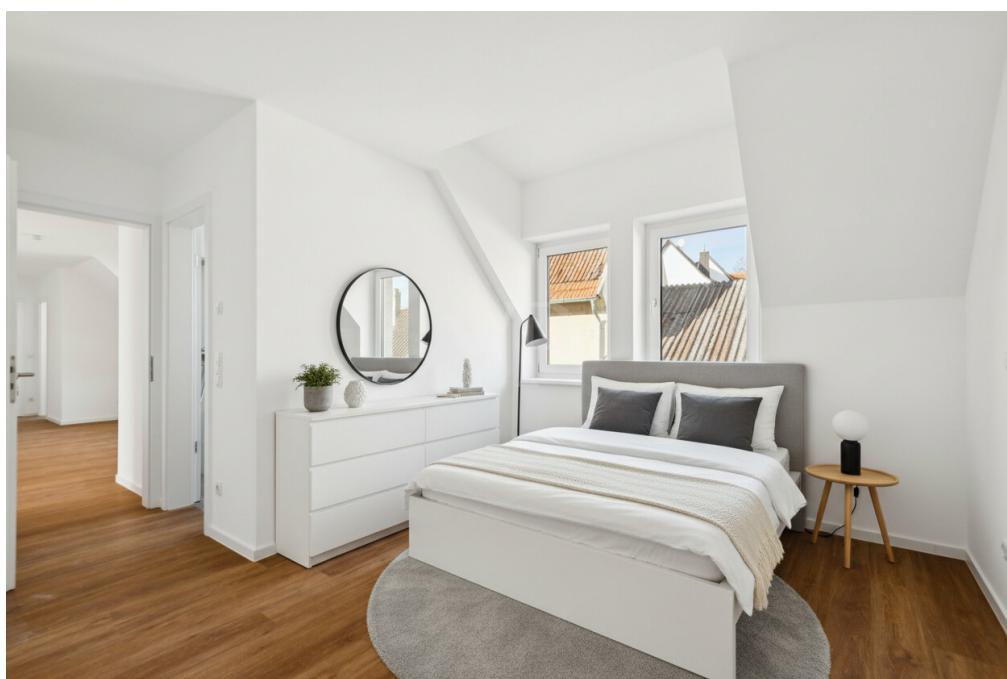
CODE DU BIEN: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La propriété



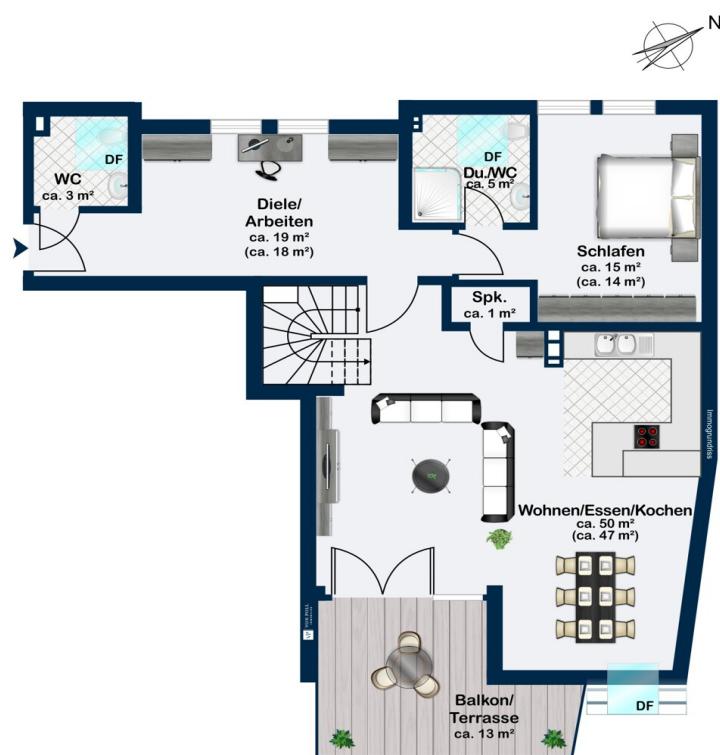
CODE DU BIEN: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

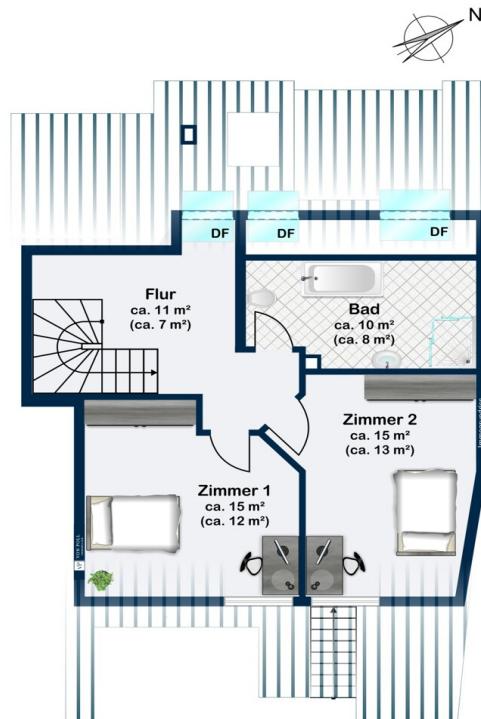
## La propriété



CODE DU BIEN: 25145265 - 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: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim**

## Une première impression

Avec plus de 134 m<sup>2</sup> habitables, ce charmant appartement en duplex est l'un des joyaux d'un complexe résidentiel moderne de huit logements à Saulheim, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Cet appartement de 4,5 pièces, réparti sur deux étages, offre un confort de vie exceptionnel aux familles ou à toute personne appréciant les grands espaces.

L'espace de vie ouvert d'environ 50 m<sup>2</sup>, comprenant salon, cuisine et salle à manger, impressionne par sa luminosité et son ampleur. Grâce aux baies vitrées et au balcon de plus de 13 m<sup>2</sup>, une atmosphère chaleureuse et conviviale se dégage, offrant un espace généreux pour se détendre. Le hall d'entrée spacieux est idéal pour aménager un coin lecture ou de travail confortable et constitue un refuge privé supplémentaire. Deux salles de bains privatives, ainsi qu'un WC séparé avec douche, rehaussent le niveau de confort à un niveau exclusif. La configuration en duplex assure une séparation nette entre les espaces de vie et de nuit, garantissant intimité et tranquillité et ajoutant au charme de l'appartement. Une cave privative et deux places de parking avec casiers muraux complètent ce bien et facilitent le quotidien. Cet appartement allie un mode de vie moderne et élégant à une sensation d'espace et à des équipements exclusifs – un logement idéal dans un quartier calme et pourtant bien desservi.

CODE DU BIEN: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Détails des commodités

- 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, 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

**CODE DU BIEN: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25145265 - 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



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

**CODE DU BIEN: 25145265 - 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)