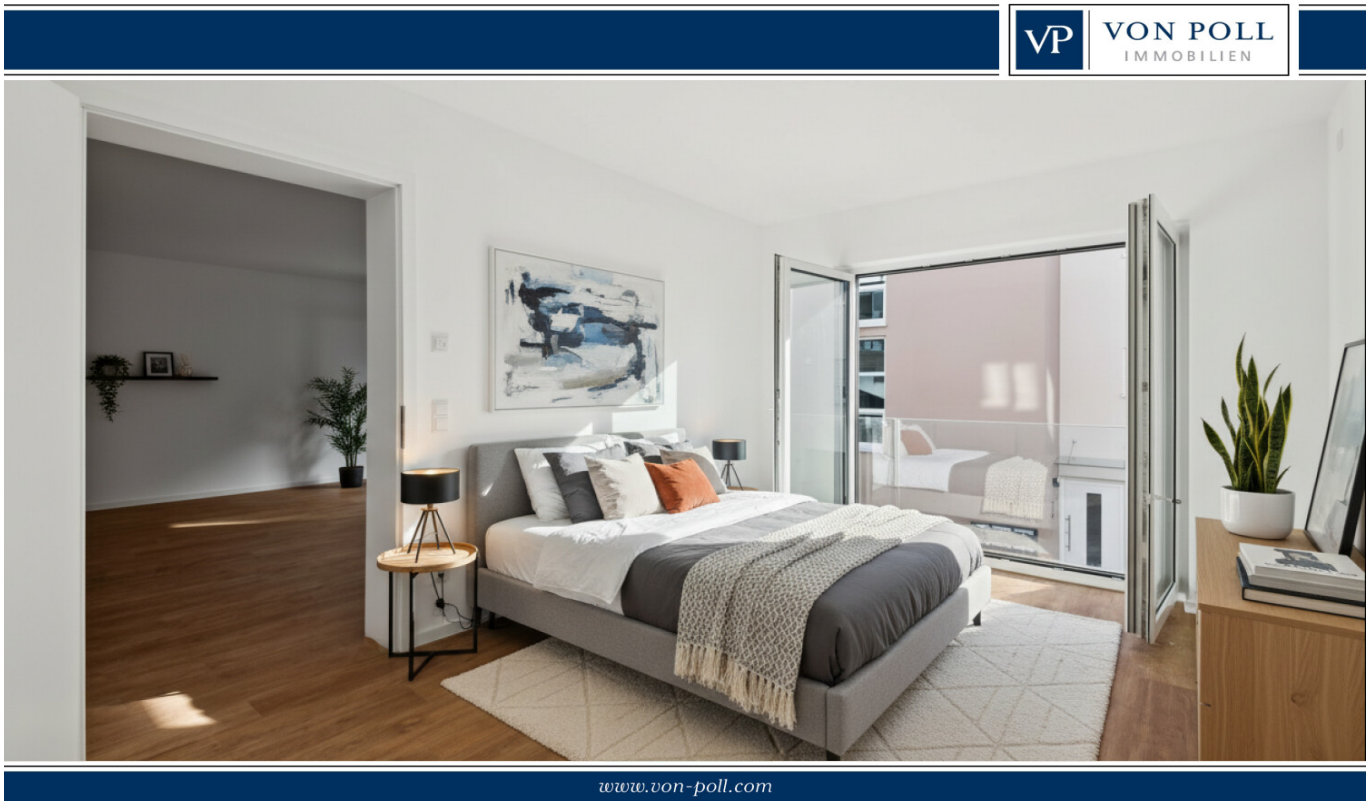
Saulheim – Nieder-Saulheim

# Moderne, barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage!

***??????? ????????: 25145259***




**???? ??????: 380.000 EUR • ?????????: ca. 67,64 m² • ???????: 2**

**??????? ????????: 25145259 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25145259 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25145259 |
| ????????? | ca. 67,64 m² |
| ?????? | 1 |
| ??????? | 2 |
| ????????? ??? ???????? | 1 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 2025 |
| ????? ?????????? | 1 x ???????? ??? ?????????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 380.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ??????????????? ????? | ca. 10 m² |
| ?????? | ???????? |

**??????? ????????: 25145259 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim**

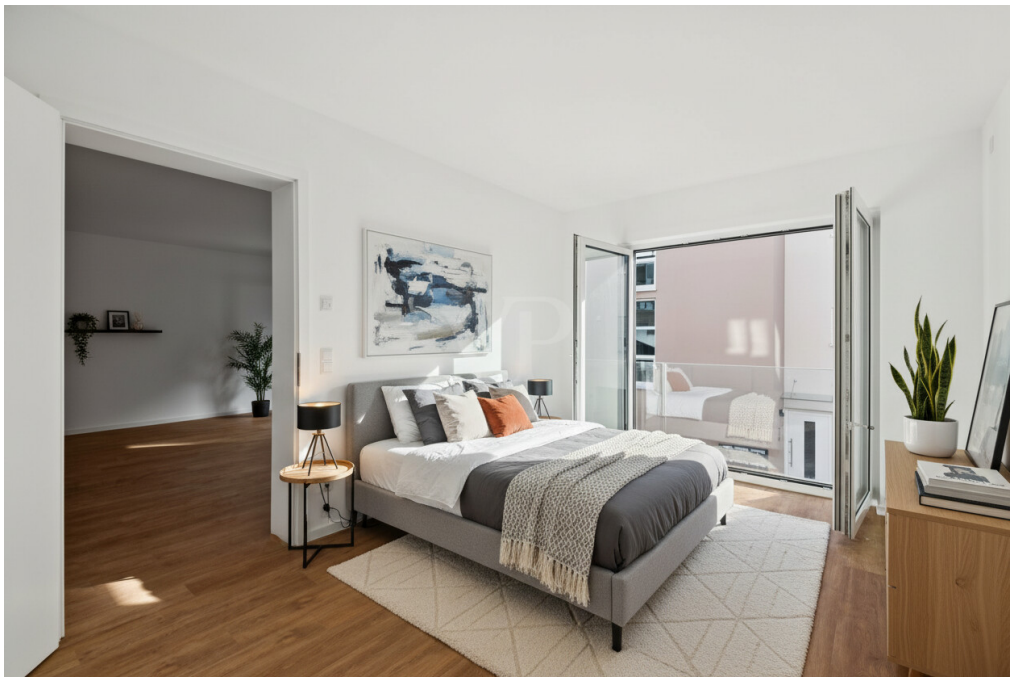
# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? |
| ???? ????????? | ??????????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 16.04.2035 |
| ???? ????????? | ?????? ?????????? ???? / ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 11.30 kWh/m²a |
| ????????? ???????????? ???????? | A+ |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 2025 |

**??????? ????????: 25145259 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim**

# ?? ???????



**??????? ????????: 25145259 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25145259 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25145259 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim**

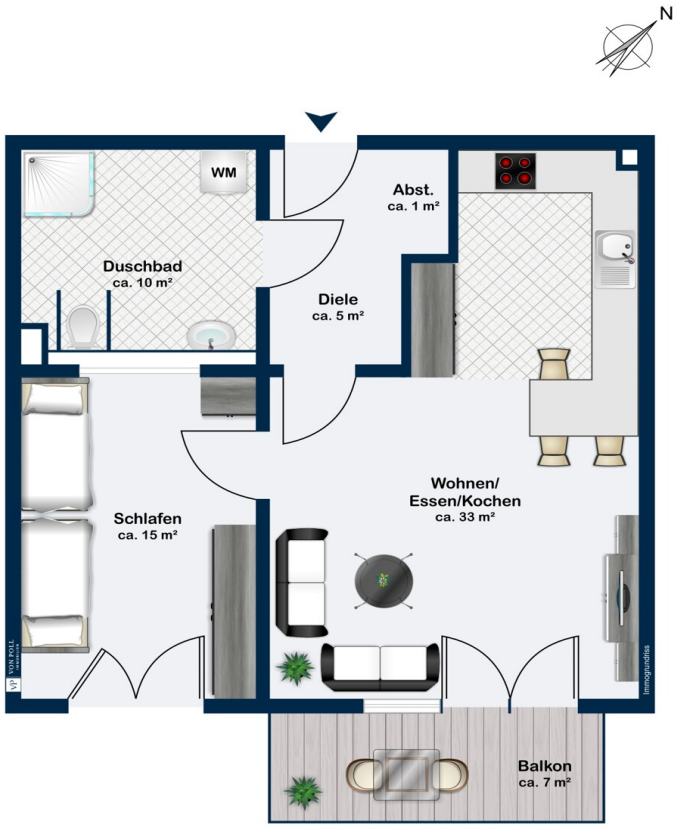
# ?? ???????

**??????? ????????: 25145259 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim**

# ?? ???????

## ??????? ????????: 25145259 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

# ??????




???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

**??????? ????????: 25145259 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim**

# ??? ????? ????????

Sie sind schon lange auf der Suche nach einer barrierefreien Wohnung? Wir haben sie für Sie gefunden!

Diese helle und barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss / Hochparterre befindet sich in einer neuen und modernen Wohnanlage mit insgesamt acht Wohneinheiten im rheinhessischen Saulheim. Der ruhige und gepflegte Wohnpark überzeugt durch seine zeitgemäße Architektur, hochwertige Ausstattung und eine angenehme Nachbarschaft. Ideal für Singles, Paare oder Senior*innen, die komfortables Wohnen in ländlicher Lage und mit bester Erreichbarkeit schätzen.

Auf rund 68 m² Wohnfläche erwarten Sie eine einladende Diele mit separater Abstellfläche, ein großzügiges Badezimmer, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein offener Wohn- / Ess- und Kochbereich – perfekt für alle, die ein modernes, offenes Wohnkonzept lieben.

Vom lichtdurchfluteten Wohnbereich aus gelangen Sie auf den geräumigen, eigenen ca. 7 m² großen Balkon, der zum Entspannen in ruhiger Umgebung einlädt. Zusätzlichen Stauraum bieten die Abstellfläche in der Diele sowie ein barrierefreies Kellerabteil.
Ein besonderes Highlight ist der direkt am Hauseingang gelegene, behindertengerechte Stellplatz mit eigener Wallbox – ideal für E-Mobilität und maximalen Komfort.

Diese Wohnung vereint modernes Wohngefühl, Barrierefreiheit und eine angenehme Wohnlage – ein Zuhause zum Wohlfühlen für jedes Alter.

**??????? ????????: 25145259 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim**

# ????????????? ??? ???????

- Erstbezug im modernen KfW 55 Standard Haus
- nachhaltige 27kWp PV-Anlage mit Speicher
- Wasserenthärtungsanlage
- wettergeschützter PKW-Stellplatz mit eigener Wallbox
- Personenaufzug
- behindertengerechtes Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- 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

**??????? ????????: 25145259 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim**

# ??? ??? ??? ?????????

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.

**??????? ????????: 25145259 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim**

# ????? ???????????

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.

**??????? ????????: 25145259 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:


Normann Schmidt

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey
Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0
E-Mail: alzey@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com