

Saulheim - Nieder-Saulheim

# Κομψό διαμέρισμα-μεζονέτα 3 δωματίων με μπαλκόνι, δύο θέσεις στάθμευσης και δύο μπάνια!

Αριθμός ακινήτου: 25145263



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 685.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 127,31 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

**Αριθμός ακινήτου: 25145263 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

**Αριθμός ακινήτου: 25145263 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim**

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25145263	Τιμή αγοράς	685.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 127,31 m <sup>2</sup>	Διαμέρισμα	Μεζονέτα
Πάτωμα	2	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	3		
Κατάσταση του ακινήτου	2		
τουαλέτα	2	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	2025	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 9 m <sup>2</sup>
Χώρος στάθμευσης	2 x Στέγασμα για αυτοκίνητο	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25145263 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρισμός	Τελική ζήτηση ενέργειας	11.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	16.04.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2025

Αριθμός ακινήτου: 25145263 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25145263 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25145263 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25145263 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25145263 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25145263 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25145263 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim

## Το ακίνητο



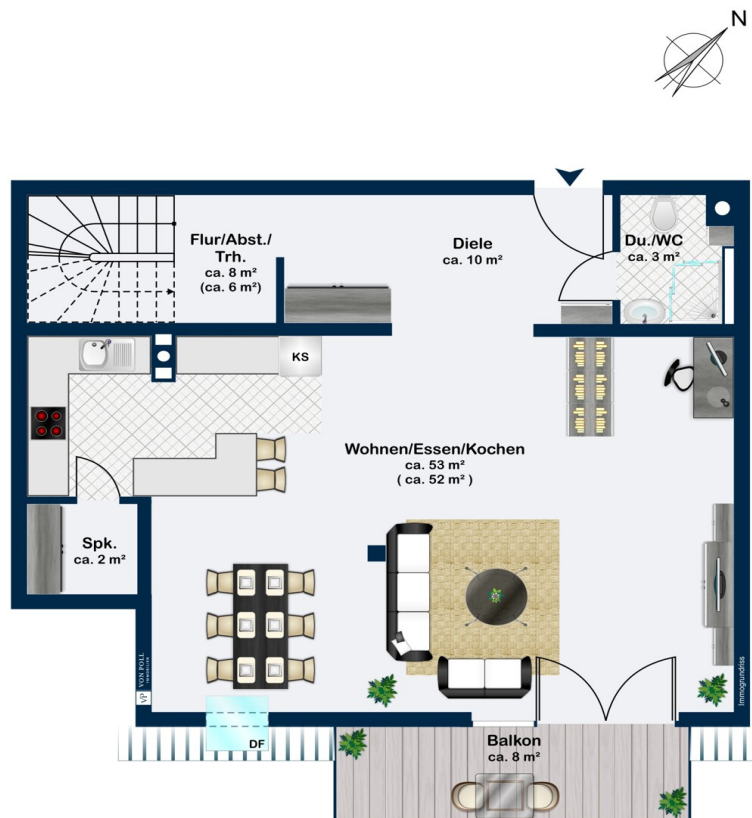
Αριθμός ακινήτου: 25145263 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim

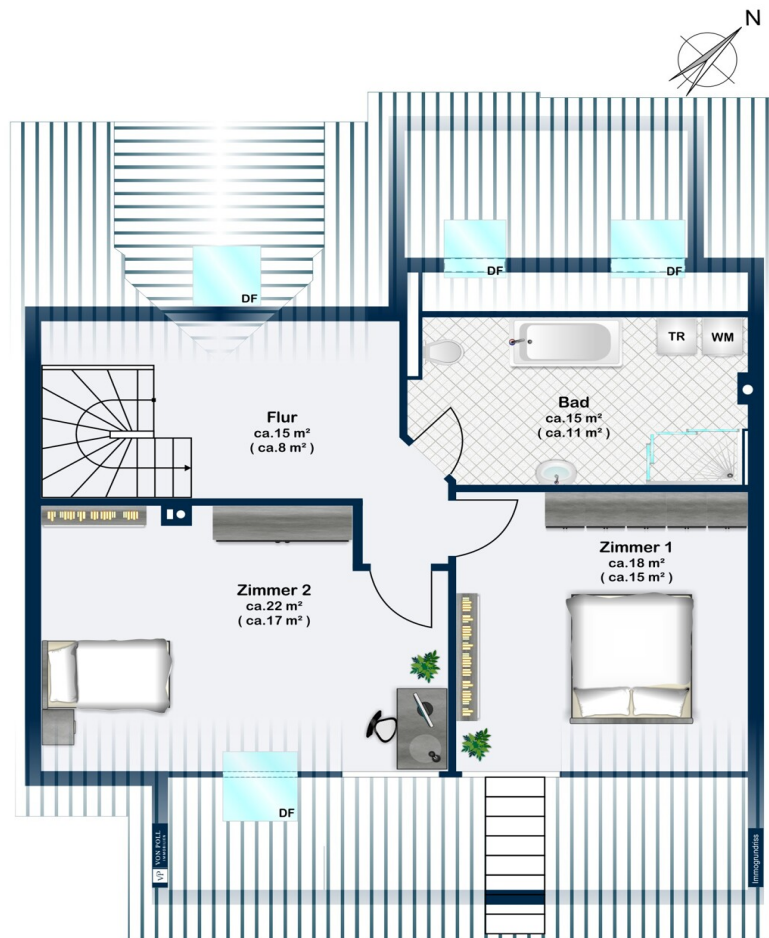
## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25145263 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim

## Κάτοψη





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25145263 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το ευρύχωρο διαμέρισμα μεζονέτα 3 δωματίων εκτείνεται σε δύο ορόφους και προσφέρει εξαιρετικό χώρο και άνεση σε σχεδόν 127 τ.μ. κατοικήσιμου χώρου. Βρίσκεται σε ένα μοντέρνο συγκρότημα κατοικιών με συνολικά οκτώ μονάδες στο Saulheim, Rheinhessen - συνδυάζοντας ένα ήσυχο, αγροτικό περιβάλλον με εξαιρετικές συγκοινωνιακές συνδέσεις. Ο ενιαίος χώρος καθιστικού, μαγειρέματος και τραπεζαρίας στον κάτω όροφο και ο ιδιωτικός χώρος ύπνου στον επάνω όροφο επιτρέπουν έναν σαφή διαχωρισμό μεταξύ κοινόχρηστων και ιδιωτικών χώρων - ιδανικός για άτομα με αναπηρία, ζευγάρια ή μικρές οικογένειες που εκτιμούν την κομψή διαβίωση. Ο χώρος καθιστικού, μαγειρέματος και τραπεζαρίας άνω των 50 τ.μ. είναι ιδιαίτερα εντυπωσιακός, καθώς εκτείνεται άψογα στον εξωτερικό χώρο μέσω του παρακείμενου μπαλκονιού. Οι δυνατότητες σχεδιασμού είναι πολυάριθμες και προσφέρουν άφθονο χώρο για τις ατομικές σας ιδέες επίπλωσης. Δύο μοντέρνα μπάνια παρέχουν επιπλέον άνεση, ενώ ένα πρακτικό ντουλάπι, δύο θέσεις στάθμευσης με δικά τους εντοιχισμένα κιβώτια και μια αποθήκη στο κελάρι συμπληρώνουν τέλεια τη λειτουργικότητα. Τα φωτεινά, ευρύχωρα δωμάτια και τα υψηλής ποιότητας εξαρτήματα και εξαρτήματα δίνουν στο διαμέρισμα μια ελκυστική, μοντέρνα ατμόσφαιρα. Με τον μοναδικό χαρακτήρα του ρετιρέ και τις πολυτελείς λεπτομέρειες, αυτό το διαμέρισμα-μεζονέτα είναι το ιδανικό καταφύγιο για απαιτητικούς κατοίκους που αναζητούν κάτι ξεχωριστό.

**Αριθμός ακινήτου: 25145263 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 25145263 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25145263 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim**

## Άλλες πληροφορίες

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 vorbehaltenlich 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25145263 - 55291 Saulheim - Nieder-Saulheim**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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