Saulheim – Nieder-Saulheim

Exklusive 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung in ruhiger Lage!

??????? ????????: 25145265

???? ??????: 705.000 EUR • ?????????: ca. 133,49 m² • ???????: 4.5

??????? ????????: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

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

??????? ????????: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

?? ??? ?????

??????? ????????	25145265
?????????	ca. 133,49 m²
??????	2
???????	4.5
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	2025
????? ??????????	2 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	705.000 EUR
??????????	????????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 9 m²
??????	WC ??????????, ????????

??????? ????????: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	???????????
?????????? ????????????? ?????? ???	16.04.2035
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

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

??????? ????????: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

?? ???????

??????? ????????: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

?? ???????

??????? ????????: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

?? ???????

??????? ????????: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

?? ???????

??????? ????????: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

?? ???????

??????? ????????: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

?? ???????

??????? ????????: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

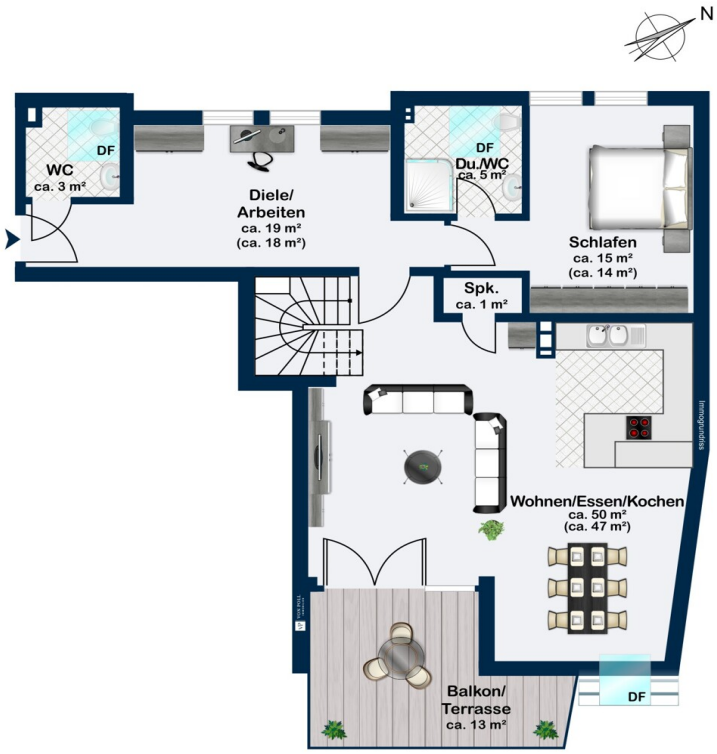
?? ???????

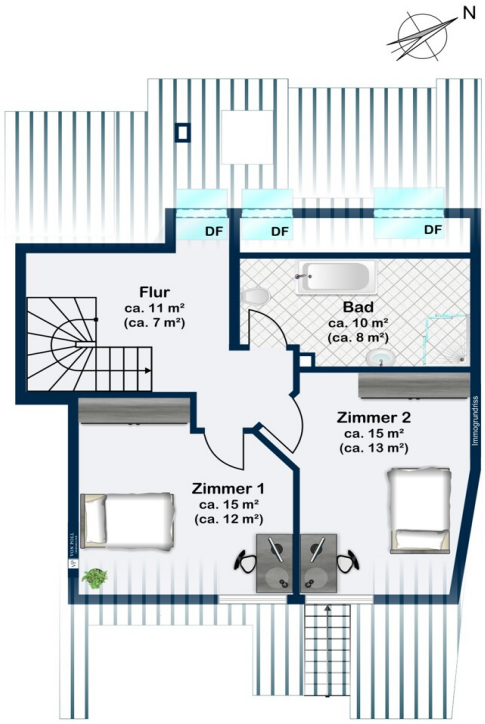
??????? ????????: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

?? ???????

??????? ????????: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

??????




N
DF
DF
DF
Flur
ca. 11 m²
(ca. 7 m²)
Bad
ca. 10 m²
(ca. 8 m²)
Zimmer 2
ca. 15 m²
(ca. 13 m²)
Zimmer 1
ca. 15 m²
(ca. 12 m²)

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

??????? ????????: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

??? ????? ????????

Mit über 134 m² Wohnfläche gehört diese charmante Maisonette-Wohnung zu den luxuriösen Highlights einer modernen Wohnanlage mit acht Wohneinheiten im rheinhessischen Saulheim. Die 4,5-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet besonderen Wohnkomfort für Familien oder alle, die großzügigen Raum schätzen.

Der rund 50 m² große Wohn-, Koch- und Essbereich beeindruckt mit seiner Offenheit und Helligkeit. Dank der bodentiefen Fenster und des über 13 m² großen Balkons entsteht ein freundliches Wohnambiente mit viel Platz zum Wohlfühlen und Entspannen.
Die großzügige Wohndiele lässt sich ideal als gemütlicher Lese- oder Arbeitsbereich nutzen und eröffnet einen weiteren Rückzugsort. Zwei Bäder im privaten Bereich sowie ein separates Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche heben den Wohnstandard auf ein exklusives Niveau.
Die Maisonette-Aufteilung sorgt für eine klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich, was Privatsphäre und Ruhe garantiert und der Wohnung zusätzlichen Charme verleiht.
Ein eigener Kellerraum sowie zwei Stellplätze mit Wallbox runden dieses Angebot ab und machen den Alltag besonders komfortabel.

Diese Wohnung vereint modernes, stilvolles Wohnen mit großzügigem Raumgefühl und exklusiver Ausstattung – ein perfektes Zuhause in ruhiger, dennoch gut angebundener Lage

??????? ????????: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

????????????? ??? ???????

- 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

??????? ????????: 25145265 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25145265 - 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.

??????? ????????: 25145265 - 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