

Saulheim – Nieder-Saulheim

# Modernisiertes Einfamilienhaus! Ideal für die kleine Familie Wohnungssuchende oder Kapitalanleger!

????????? ??????????: 26145272



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

???? ??????: 298.000 EUR • ??????????: ca. 94,37 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ?????? ????: 165 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 26145272 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

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

???????? ??????????: 26145272 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	26145272
????????????	ca. 94,37 m <sup>2</sup>
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	3
????????????? ???	2
??????????	
??????????	1
????? ??????????????	1959
?????? ??????????????	1 x ???????

????? ???????	298.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????????????	2019
????????? ??????????????	????????
???????????????????? ??????	ca. 40 m <sup>2</sup>

???????? ??????????: 26145272 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ???????????	189.54 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	26.01.2036	???????????? ?????????????? ???????????	F
????? ????????????	?????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1959

???????? ??????????: 26145272 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

?? ?????????





???????? ??: 26145272 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

?? ???????



???????? ??: 26145272 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

?? ???????



???????? ??????????: 26145272 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

?? ?????????





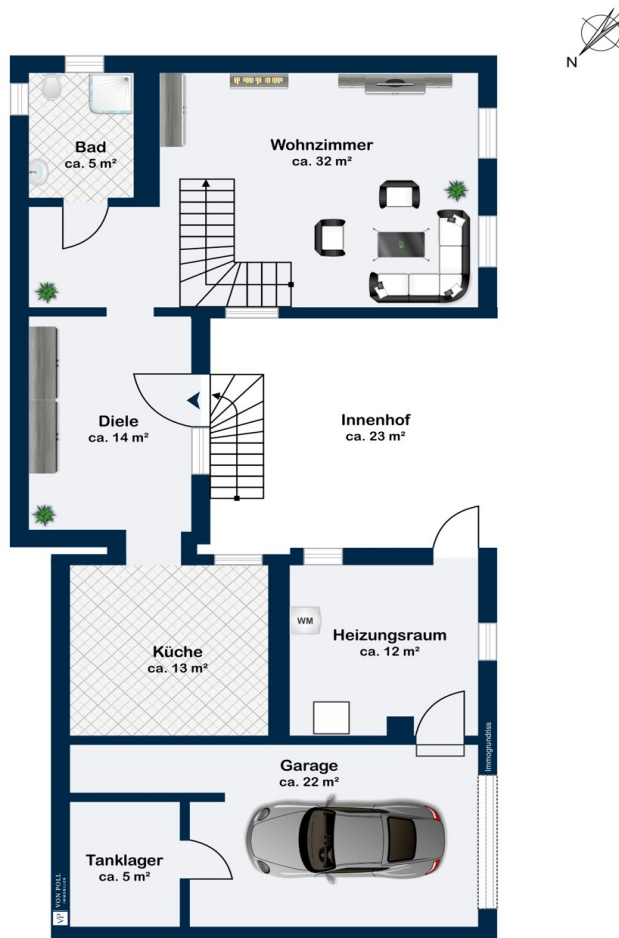
???????? ??: 26145272 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

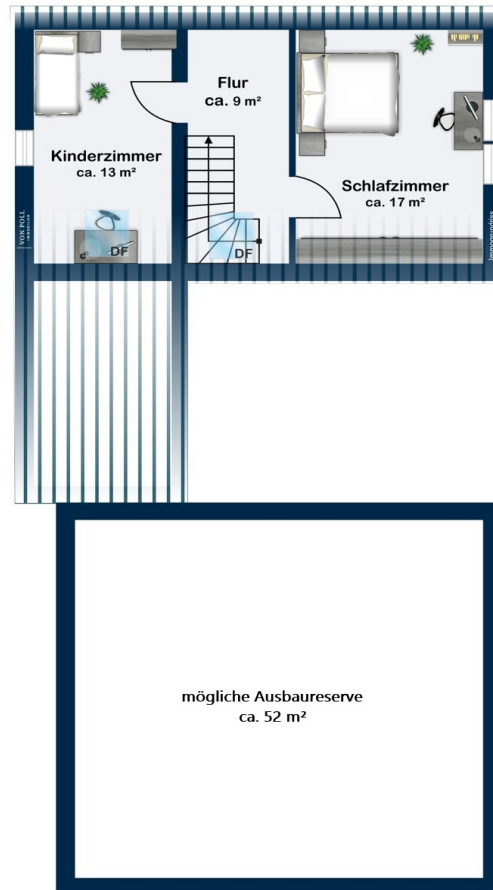
?? ???????



????????? ??????????: 26145272 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

???????





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

??????? ???????: 26145272 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

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

Diese charmante Immobilie vereint durchdachte Raumverhältnisse, solides Baujahr und attraktives Entwicklungspotenzial in angenehmer Lage. Das Wohnhaus wurde ab 2019 ansprechend modernisiert und präsentiert sich heute in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Auf ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus ein komfortables Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Individualität legen.

Das ca. 165 m<sup>2</sup> große Grundstück ist pflegeleicht gestaltet und verfügt über einen kleinen, sonnigen Innenhof mit ca. 23 m<sup>2</sup>, der zum Entspannen, Verweilen oder geselligen Beisammensein einlädt. Ein klassischer Garten ist nicht vorhanden – ein klarer Vorteil für alle, die urbanes Wohnen mit geringem Pflegeaufwand bevorzugen. Ein eigener Brunnen steht für die Bewässerung des Hofes und von Pflanzen zur Verfügung.

Ergänzt wird das Angebot durch ein Nebengebäude aus den 1920er Jahren mit kleinem, ca. 11,8 m<sup>2</sup> großem Keller, einer Garage sowie einem separaten Heiz- und Hauswirtschaftsraum. Ein besonderes Highlight stellt die zusätzliche Ausbaureserve im Dachgeschoss des Nebengebäudes von ca. 52 m<sup>2</sup> dar, die vielfältige Optionen für Wohnraumerweiterung, Homeoffice oder individuelle Nutzungskonzepte eröffnet und der Immobilie langfristig erhebliches Wertsteigerungspotenzial verleiht.

Für Kapitalanleger ist das Objekt ebenso interessant: Die Immobilie ist direkt vermietbar und bietet eine mögliche Jahresnettokaltmiete von ca. 11.280 €. Damit eignet sich das Haus hervorragend als solide Kapitalanlage mit Perspektive. Das geschätzte Baujahr des Wohnhauses liegt bei ca. 1959 und unterstreicht die robuste Bausubstanz in Kombination mit zeitgemäßen Modernisierungen.

Insgesamt handelt es sich um eine vielseitige Immobilie, die sowohl als langfristiges Zuhause als auch als renditestarke Investition überzeugt – mit Charme, Potenzial und einer gelungenen Mischung aus Bestandsqualität und Zukunftsperspektive.

Bedarfsausweis - Endenergiebedarf: 189,54 kWh/m<sup>2</sup>a - Energieeffizienzklasse: F - wesentlicher Energieträger: Öl - Baujahr lt. Energieausweis: 1959



???????? ??????????: 26145272 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

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

- kleiner und sonniger Innenhof mit Brunnen für Bewässerung
  - gepflegtes Nebengebäude mit Garage, Tankraum , kleinem Keller, Heizungs- und Hauswirtschaftsraum
  - ca. 52 m² große Ausbaureserve im Dachgeschoss des Nebengebäudes
  - weitere Nutzfläche ca. 40 m² auf dem Dachboden des Hauses
  - Ölzentralheizung von 2001 mit 3.000 Liter Fassungsvermögen
  - Kunststofffenster erneuert ab 1992
- Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen ab 2019:
- Wasserleitungen im gesamten Haus erneuert
  - Wände neu verputzt und Fußböden erneuert
  - teilweise Stromleitungen erneuert
  - Badezimmer komplett erneuert
  - Außenfassade der Scheune isoliert, Garagentor eingebaut
  - 2024 neuer Wasseranschluss im Haus und Straße
  - Klimagerät im Dachgeschoss

??????? ?????????: 26145272 - 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.

??????? ?????????: 26145272 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.1.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 189.54 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



???????? ?????: 26145272 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

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

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

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

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

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

---

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