

Saulheim – Nieder-Saulheim

## Nuovo e luminoso appartamento di due locali al piano rialzato!

Codice oggetto: 25145260



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

PREZZO D'ACQUISTO: 360.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 63,64 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25145260                 |
| Superficie netta    | ca. 63,64 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 1                        |
| Vani                | 2                        |
| Camere da letto     | 1                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 2025                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport              |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 360.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Prima occupazione                                                         |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 7 m <sup>2</sup>                                                      |
| Caratteristiche        | Balcone                                                                   |

Codice oggetto: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
| Riscaldamento                           | Elettricità                          |
| Certificazione energetica valido fino a | 16.04.2035                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 11.30 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2025                             |

Codice oggetto: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La proprietà



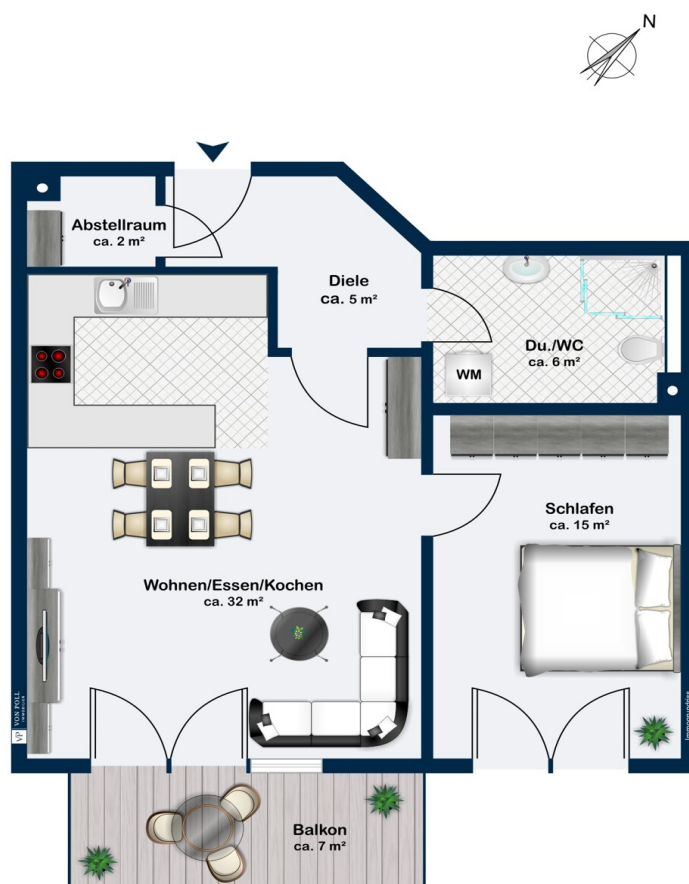
Codice oggetto: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Una prima impressione

Questo luminoso e compatto bilocale al piano rialzato colpisce per la sua disposizione armoniosa su circa 64 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e i comfort moderni. Situato in un complesso ben curato in un ambiente rurale a Saulheim, nell'Assia Renana, è ideale per single o coppie in cerca di un appartamento elegante e confortevole. La vicinanza a negozi, medici e stazione ferroviaria offre la perfetta combinazione di tranquillità e facilità di accesso. La zona giorno, cucina e pranzo open space offre ampio spazio per socializzare e si estende su un ampio balcone, perfetto per rilassarsi all'aperto. Le finestre a tutta altezza creano un'atmosfera luminosa e accogliente, completata con stile da materiali di alta qualità e da una combinazione di pavimenti naturali e in vinile. L'ampia camera da letto offre spazio per un letto matrimoniale e ampi spazi di contenimento, mentre un ripostiglio separato e una cantina privata offrono ulteriore organizzazione. Un posto auto privato con wallbox completa l'offerta e garantisce la massima comodità. Questo appartamento combina uno stile di vita moderno, una disposizione pratica degli spazi e una posizione tranquilla: perfetto per chi apprezza stile, comfort e funzionalità.

Codice oggetto: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Dettagli dei servizi

- Erstbezug im modernen KfW 55 Standard Haus
- nachhaltige 27kWp PV-Anlage mit Speicher
- Wasserenthärtungsanlage
- wettergeschützter PKW-Stellplatz mit eigener Wallbox
- Personenaufzug
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- bodentiefe, einbruchssichere Fenster mit elektrischen Rollläden
- Wechselsprechanlage mit Video, einbruchssichere Wohnungstür mit Spion
- zimmerbezogene Steuerung der Fußbodenheizung
- zahlreiche Steckdosen und in jedem Zimmer Medien und Internetanschlüsse

**Codice oggetto: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim**

## Ulteriori informazioni

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

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25145260 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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