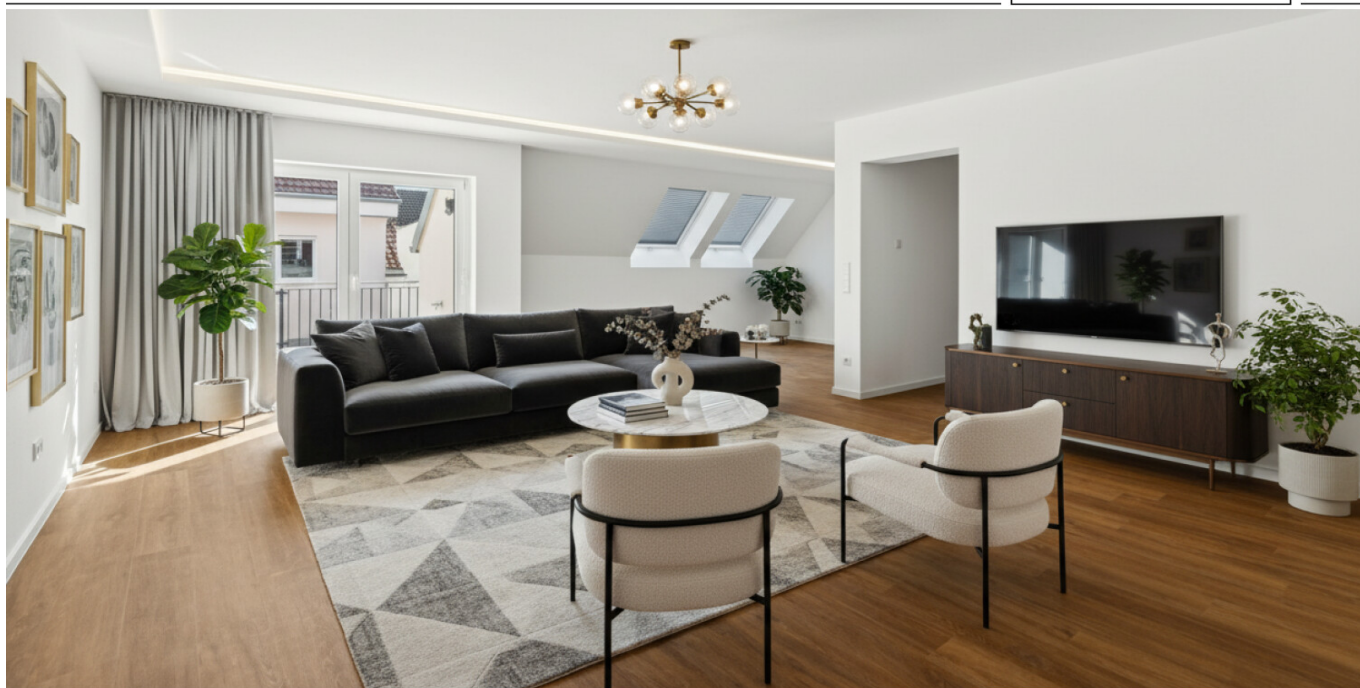


Saulheim – Nieder-Saulheim

## Esclusivo appartamento duplex di lusso con 4,5 stanze!

Codice oggetto: 25145262



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

PREZZO D'ACQUISTO: 805.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156,66 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5

Codice oggetto: 25145262 - 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: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25145262
Superficie netta	ca. 156,66 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2025
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	805.000 EUR
Appartamento	Maisonette
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	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25145262 - 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: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La proprietà





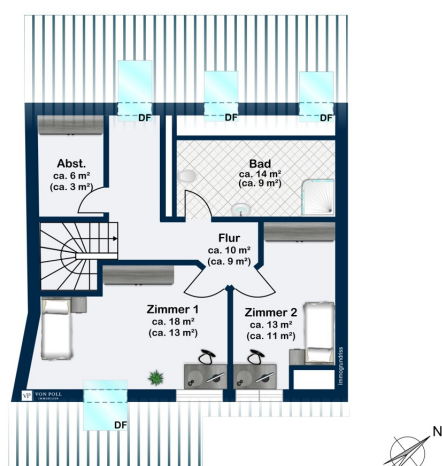
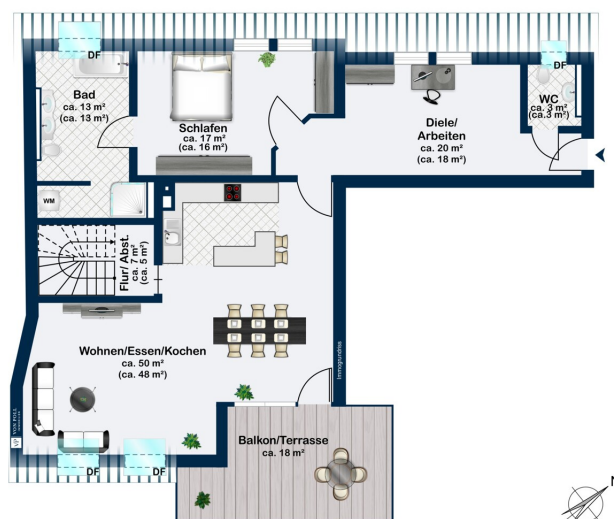
Codice oggetto: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25145262 - 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: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim**

## Una prima impressione

Questo imponente appartamento duplex si sviluppa su due piani e offre un'eccezionale soluzione abitativa su oltre 157 m<sup>2</sup>, ideale per famiglie o per chi apprezza spazi ampi e open space. Si trova in un moderno complesso residenziale con un totale di otto unità a Saulheim, nell'Assia Renana, che coniuga un ambiente tranquillo e rurale con ottimi collegamenti di trasporto. Con tre camere da letto, due ampi bagni e un ulteriore bagno per gli ospiti, l'appartamento promette ampi spazi e comfort, garantendo al contempo la privacy a tutti i residenti. La zona giorno open space è perfetta come silenziosa area di lavoro per un home office. L'ampia zona giorno, cucina e pranzo è inondata di luce naturale grazie agli ampi lucernari e alle porte-finestre a tutta altezza, creando un'atmosfera accogliente e invitante. Dal soggiorno si accede al balcone riparato di oltre 18 m<sup>2</sup>, perfetto per rilassarsi all'aperto. Il design dell'appartamento duplex su due livelli crea angoli appartati, conferisce all'appartamento un'imponente sensazione di spazio e gli conferisce un'atmosfera particolarmente esclusiva. Due posti auto con box auto privati e una cantina privata completano perfettamente il comfort e la praticità quotidiana. Questo appartamento coniuga spazi abitativi ampi, un'atmosfera elegante e caratteristiche esclusive: una casa che non lascia nulla a desiderare.

Codice oggetto: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

## Dettagli dei servizi

- 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, 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: 25145262 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25145262 - 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: 25145262 - 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)