Saulheim – Nieder-Saulheim

Stilvolle 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Balkon, zwei Stellplätzen, und zwei Bäder!

Número da propriedade: 25145263

PREÇO DE COMPRA: 685.000 EUR • **ÁREA:** ca. 127,31 m² • **QUARTOS:** 3

Número da propriedade: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Numa vista geral

Número da propriedade	25145263
Área	ca. 127,31 m²
Piso	2
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	2025
Tipo de estacionamento	2 x Car port

Preço de compra	685.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 9 m²
Móveis	WC de hóspedes, Varanda

Número da propriedade: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Eletricidade
Certificado Energético válido até	16.04.2035
Aquecimento	Bomba de calor ar-água

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	11.30 kWh/m²a
Classificação energética	A+
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2025

Número da propriedade: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

O imóvel

Número da propriedade: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

O imóvel

Número da propriedade: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

O imóvel

Número da propriedade: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

O imóvel

Número da propriedade: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

O imóvel

Número da propriedade: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

O imóvel

Número da propriedade: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

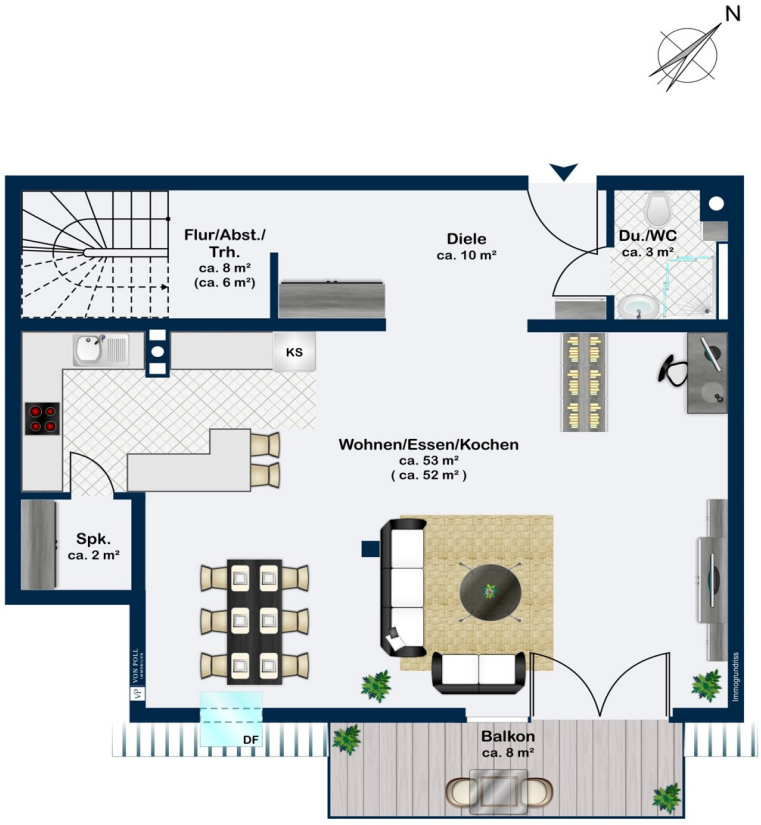
O imóvel

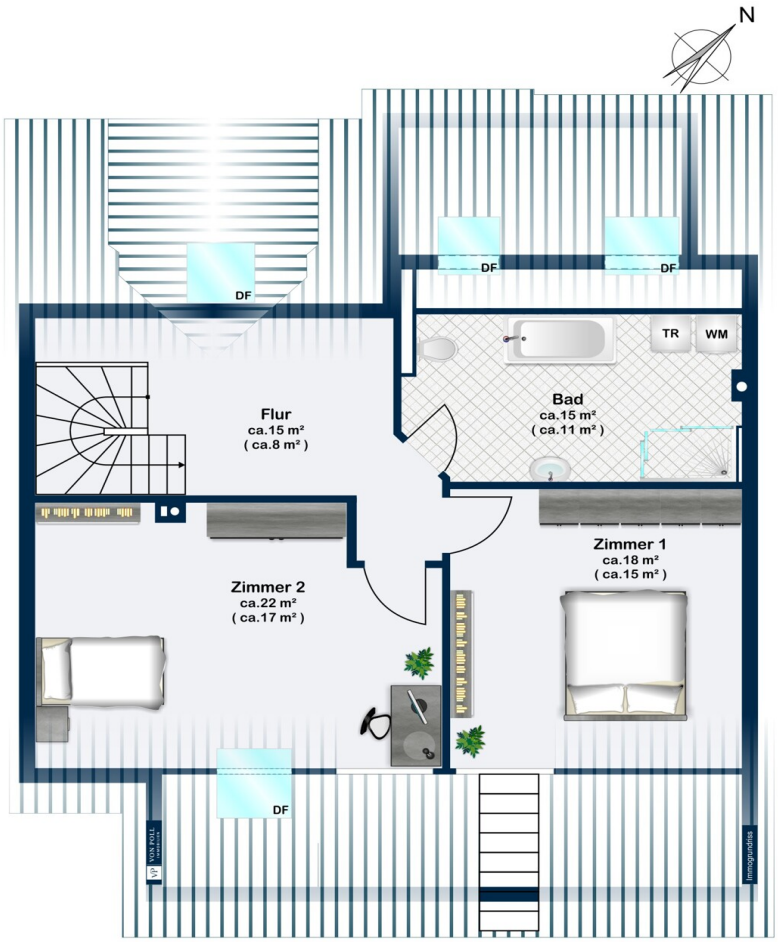
Número da propriedade: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

O imóvel

Número da propriedade: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Uma primeira impressão

Diese großzügige 3-Zimmer-Maisonette erstreckt sich über zwei Etagen und bietet auf knapp 127 m² Wohnfläche außergewöhnlich viel Platz und Komfort.
Sie befindet sich in einem modernen Wohnpark mit insgesamt acht Wohneinheiten im rheinhessischen Saulheim – eine ruhige, ländliche Umgebung wird hier mit einer hervorragenden Anbindung kombiniert.

Der offene Wohn-, Koch- und Essbereich im unteren Stockwerk und der private Schlafbereich im Dachgeschoss ermöglichen eine klare Trennung zwischen gemeinschaftlichem und privatem Raum – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf stilvolles Wohnen legen.
Besonders beeindruckend ist der über 50 m² große Wohn-, Koch- und Essbereich, der sich durch den angrenzenden Balkon harmonisch ins Freie erweitert. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig und lassen viel Raum für Ihre individuellen Einrichtungsideen.
Zwei moderne Bäder sorgen für zusätzlichen Komfort, während eine praktische Speisekammer, zwei Stellplätze mit eigener Wallbox und ein Kellerraum die Funktionalität perfekt abrunden.
Die lichtdurchfluteten, großzügigen Räume und die hochwertige Ausstattung verleihen der Wohnung ein ansprechendes modernes Ambiente.

Mit ihrem einzigartigen Dachgeschoss-Charakter und luxuriösen Details ist diese Maisonette-Wohnung der ideale Rückzugsort für anspruchsvolle Bewohner*innen, die das Besondere suchen.

Número da propriedade: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25145263 - 55291 Saulheim – Nieder-Saulheim

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Normann Schmidt

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey
Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0
E-Mail: alzey@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com