

Exposé

Maisonette in Saulheim

Provisionsfrei I Hochwertige Maisonette- Eigentumswohnung mit Garten & Terrasse



Objekt-Nr. OM-420670

Maisonette

Verkauf: **385.000 €**

Ansprechpartner:
Natascha & Simon

55291 Saulheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	100,12 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	120,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	105 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei I Hochwertige Maisonette-Eigentumswohnung mit Garten & Terrasse

Diese liebevoll und hochwertig renovierte Eigentumswohnung (Renovierung vor ca. 3 Jahren) bietet Ihrer Familie ein echtes Zuhause zum Ankommen und Verweilen. Die Wohnung erstreckt sich über Erdgeschoss und Souterrain und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und einen traumhaften Gartenbereich.

Wohnen mit Herz und Stil

Über das gepflegte gemeinschaftliche Treppenhaus betreten Sie die Wohnung und gelangen in einen hellen Flur mit Ankleidebereich. Direkt angrenzend befindet sich ein Gäste-WC mit Dusche – ideal als zweites Bad für die Familie oder für Besucher.

Im vorderen Bereich des Erdgeschosses liegt ein helles, modern gestaltetes Arbeits- oder Gästezimmer, das ebenfalls aufwendig und hochwertig renoviert wurde.

Herzstück der Wohnung: Wohnen & Essen

Der offene Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und bietet viel Platz für gemeinsame Familienmomente. Die moderne Nolte-Einbauküche mit hochwertigen Bosch-Einbaugeräten lädt zum Kochen, Genießen und Verweilen ein. Der gemütliche Wohnbereich mit Blick in den Garten rundet diesen Wohnraum perfekt ab.

Rückzugsorte im Souterrain

Über den Flur gelangen Sie in die untere Ebene. Vollholz-Kernbuchestufen sorgen hier für eine warme, einladende Atmosphäre. Im Zwischenflur ist ausreichend Platz für eine gemütliche Leseecke oder ein kleines Homeoffice.

- Elternschlafzimmer mit hochwertiger Sprossenwand und Fitnessmöglichkeiten → angenehm kühl im Sommer
- Kinderzimmer direkt angrenzend
- Tageslichtbad mit Badewanne sowie Anschlüsse für Waschmaschine & Trockner

Moderne Technik & geringe Nebenkosten

- Elektrische Rollläden an allen Fenstern/Terrassentür sowie hochwertige Fliegengitter und Plissees im Gäste-WC sowie Arbeitszimmer
- Viessmann-Brennwerttherme (jährlich gewartet)
- Smarte TADO-Thermostate – Steuerung bequem per App
- Sehr niedrige laufende Kosten:
 - o ca. 90 € Gas / Monat
 - o ca. 100 € Nebenkosten / Monat

Sie teilen sich das Haus lediglich mit einem Nachbarn – ein angenehmes und unkompliziertes Miteinander.

Terrasse & Garten – ein echtes Highlight

Vom Wohnbereich aus erreichen Sie die große Terrasse, die 2024 durch einen ortsansässigen Gala-Bauer hochwertig saniert wurde.

Der angrenzende Garten bietet:

- Rasenfläche & 2 Hochbeete
- Platz für Grill & Spielmöglichkeiten

- Hochwertige BIOHORT-Gartenhütte inkl. viel Zubehör
- Professionelles Sonnensegelsystem von Segelguru (4 massive Edelstahlmasten, einbetoniert & windstabil)
- Außenstrom & Gardena-Schlauchtrommel

Die kinderfreundliche, trockenresistente Bepflanzung umfasst u.a.: Johannisbeeren, Felsenbirne, Flieder, Lavendel, Katzenminze, Rosmarin, Trockenbeete. Ein Apfelbaum vom Nachbargrundstück sorgt jährlich für frische Äpfel. Zwei schöne Linden zur Straße hin spenden im Sommer angenehmen Schatten.

Über einen liebevoll angelegten Weg gelangen Sie direkt zu Ihrem Stellplatz. Zusätzlich befindet sich ein öffentlicher Parkplatz direkt am Grundstück, der meist ebenfalls genutzt werden kann.

Ruhige & familienfreundliche Nachbarschaft

Die Wohnung liegt in einer kinderreichen, verkehrsberuhigten Spielstraße. Die Nachbarschaft ist freundlich, hilfsbereit und dennoch angenehm ruhig – ideal für Familien.

Keller & Sicherheit

- Gemeinschaftskeller mit Heizung, Wasserfilter & Stromversorgung
- Eigener Kellerraum mit Stromanschluss
- Elektrische Doppel-Rückstauklappe von KELLER (jährlich gewartet)

Fazit

Diese Wohnung vereint hochwertiges Wohnen, moderne Technik, niedrige Kosten und einen traumhaften Garten – perfekt für Familien, die Wert auf Lebensqualität, Ruhe und Gemeinschaft legen.

Einziehen, wohlfühlen und bleiben.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bitte beachten Sie:

Wir bitten von Makleranfragen abzusehen.

Bitte bei Kaufinteresse mit einem kleinen persönlichen Anschreiben vorstellen mit Rufnummer, Name & Anschrift.

Keine Besichtigungstermine ohne aktuelle Finanzierungsbestätigung der Bank.

Die Wohnung ist nach Absprache verfügbar, schnellstmöglich.

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in familienfreundlicher Lage von Nieder-Saulheim, einer beliebten Ortsgemeinde in Rheinhessen in Feldrandlage nahe den wunderschönen Weinbergen. Die ruhige, gewachsene Wohnumgebung ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern und bietet ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern.

Kindergärten, Schulen, Spielplätze sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in kurzer Entfernung erreichbar und sorgen für einen komfortablen Alltag.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Verkehrsanbindung: Mehrere Buslinien verbinden Nieder-Saulheim zuverlässig mit den umliegenden Orten sowie mit Saulheim und den

nächstgelegenen Bahnhöfen. Darüber hinaus ist die Autobahn A63 in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung in Richtung Mainz, Alzey und Kaiserslautern. Auch die A61 ist gut erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung in die Rhein-Neckar-Region und nach Koblenz.

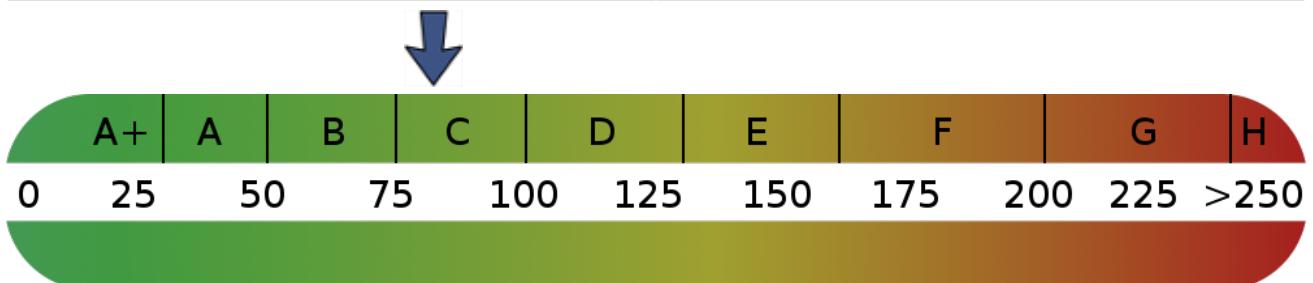
Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Bus- und Autobahnverbindung macht diese Lage besonders attraktiv für Familien, die naturnah leben und dennoch mobil bleiben möchten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	83,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

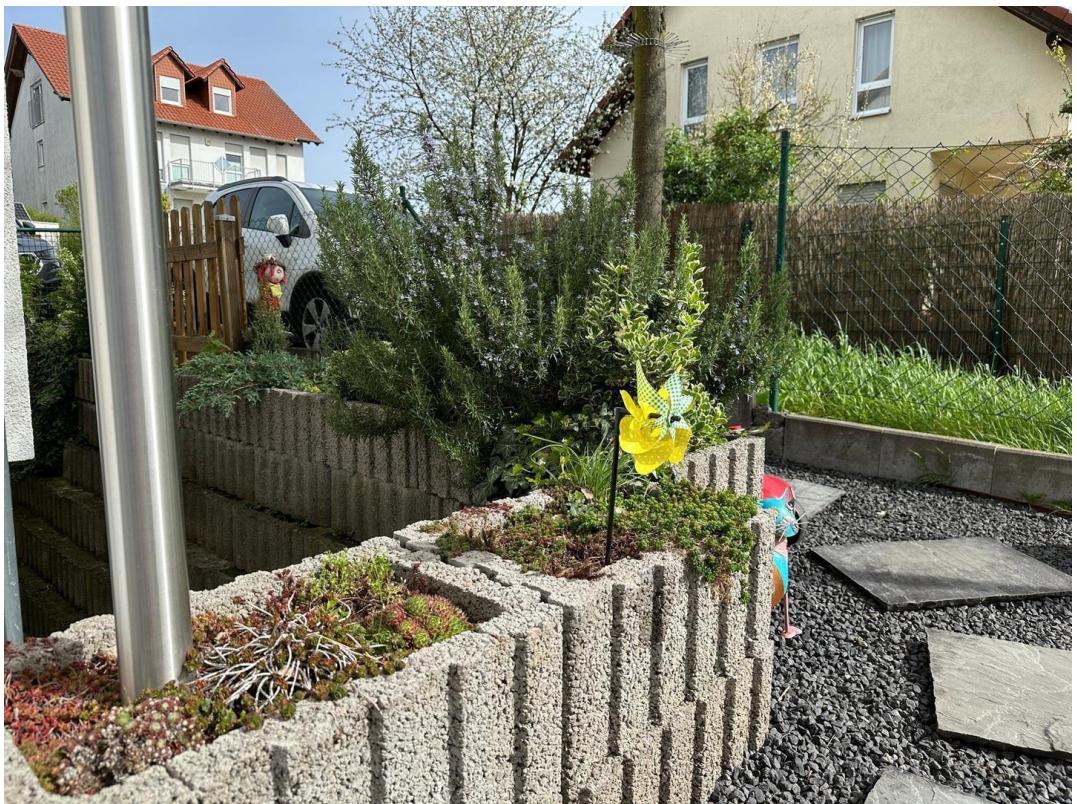


Nolte Landhausküche

Exposé - Galerie



Endlich ankommen

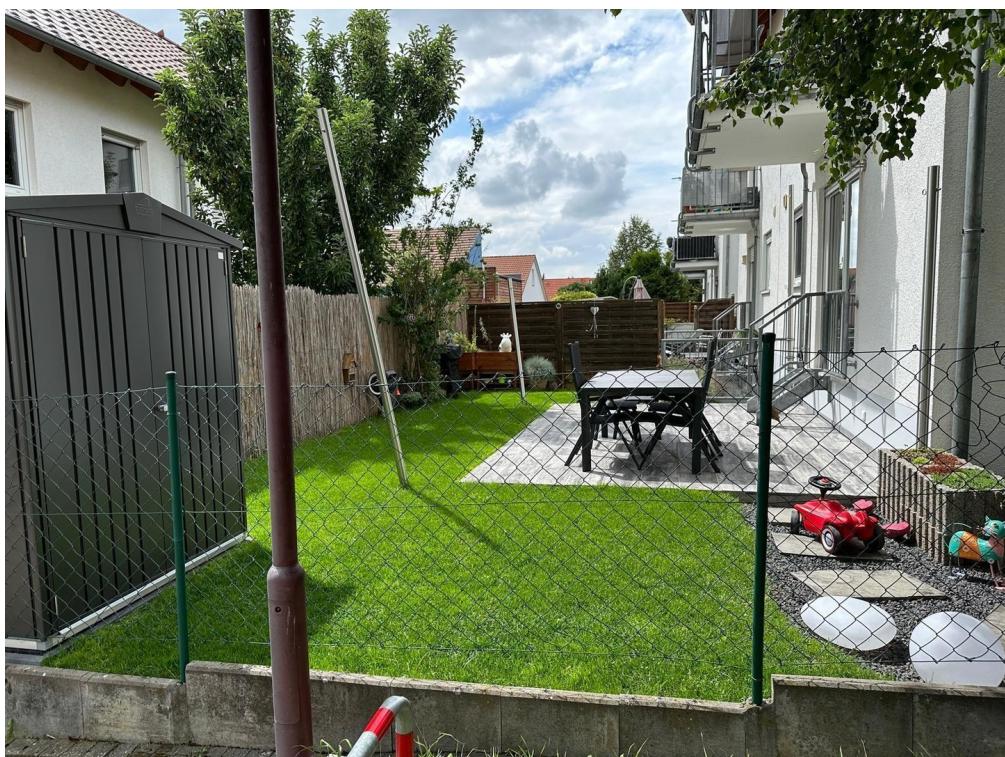


Trockenresistente Bepflanzung

Exposé - Galerie

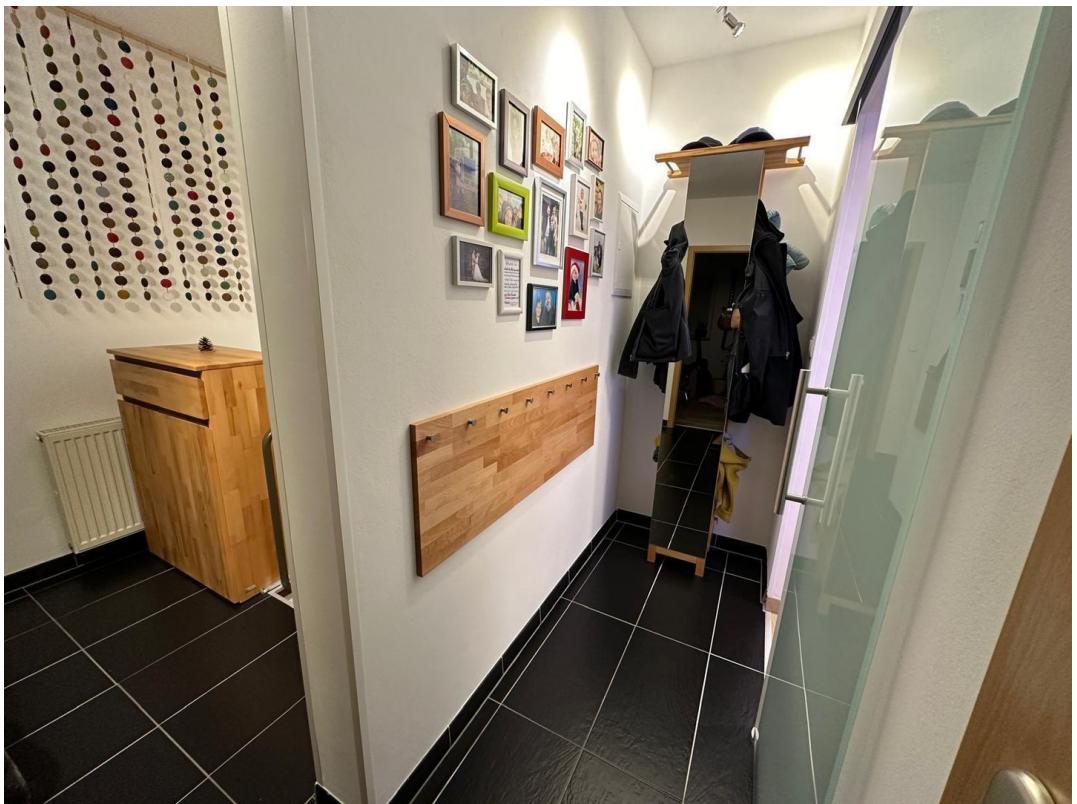


Garten mit Wasser und Strom



Biohort Europa Gartenhütte

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Blick in den Flur

Exposé - Galerie



Home base



Entspannung pur :-)

Exposé - Galerie



Blick auf das Wohngebiet



Spielen, toben, leben

Exposé - Galerie



Gemütlich Essen



Smarte Heizungssteuerung

Exposé - Galerie



Hekatron Brandschutz Premium



Smarter Rollenladen

Exposé - Galerie



Bosch Series 8 Backofen/Mikro



Premium Bosch Geschirrspüler

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Keramikspülbecken

Exposé - Galerie



Blick in den Garten

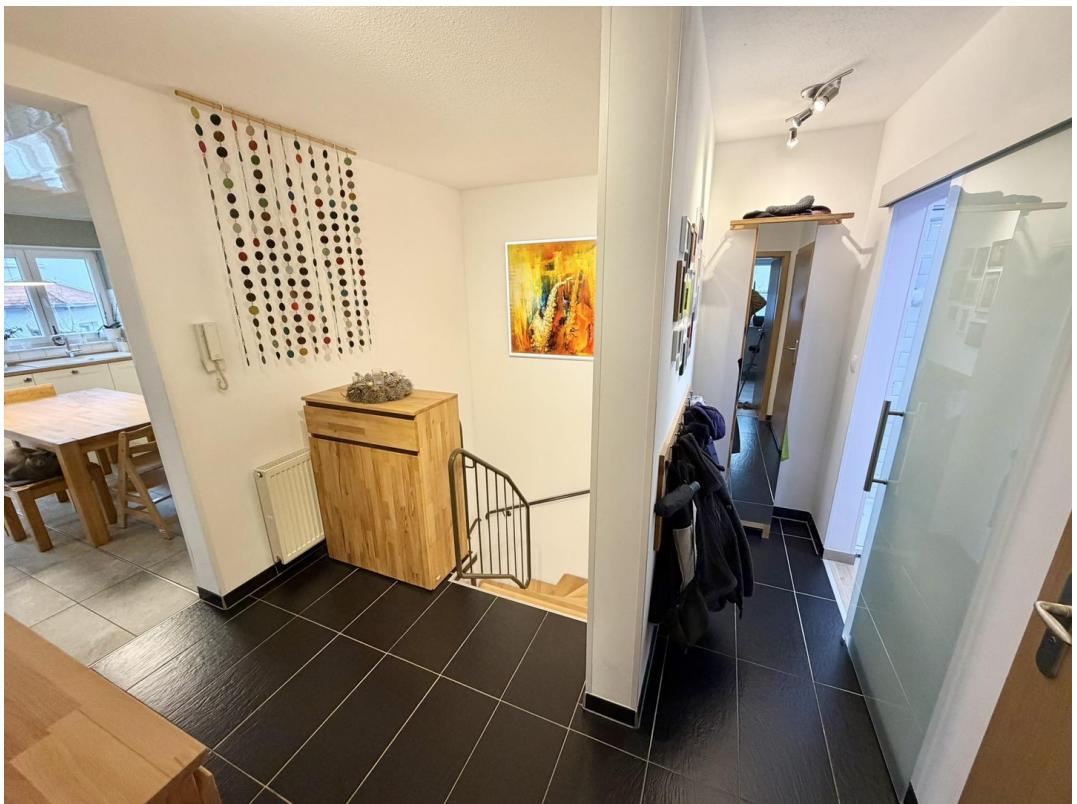


My Home

Exposé - Galerie



Intelligentes Zubehör



Fluraufteilung

Exposé - Galerie



Arbeiten und Musizieren



Homeoffice

Exposé - Galerie



Work hard, play louder



Gäste WC mit Dusche

Exposé - Galerie

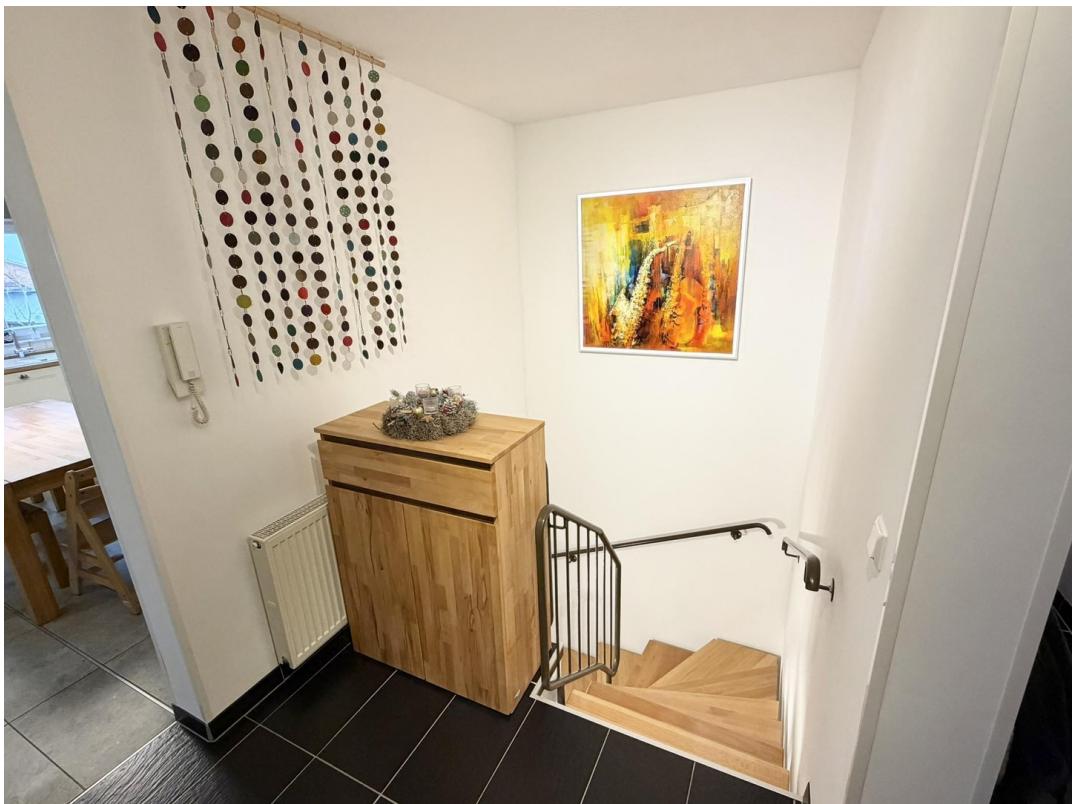


Welcome

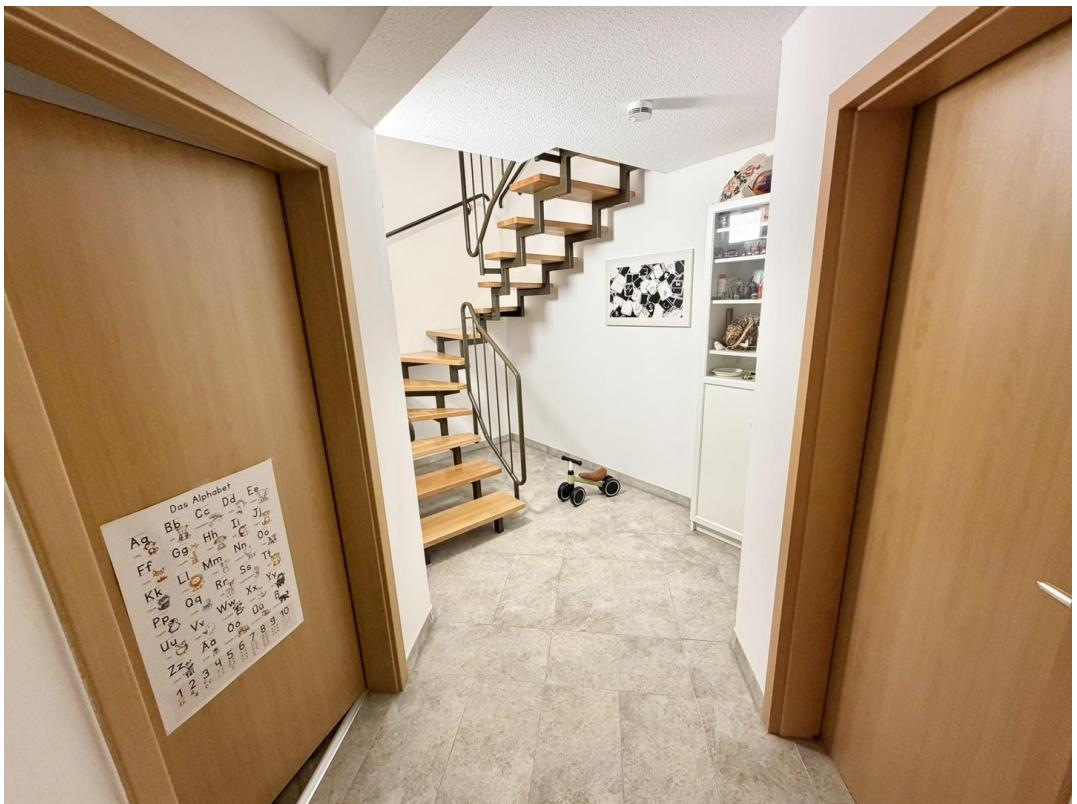


Schiebetür

Exposé - Galerie



Der Weg nach unten



Unterer Zwischenflur

Exposé - Galerie



Playtime



It's a Girl :-)

Exposé - Galerie

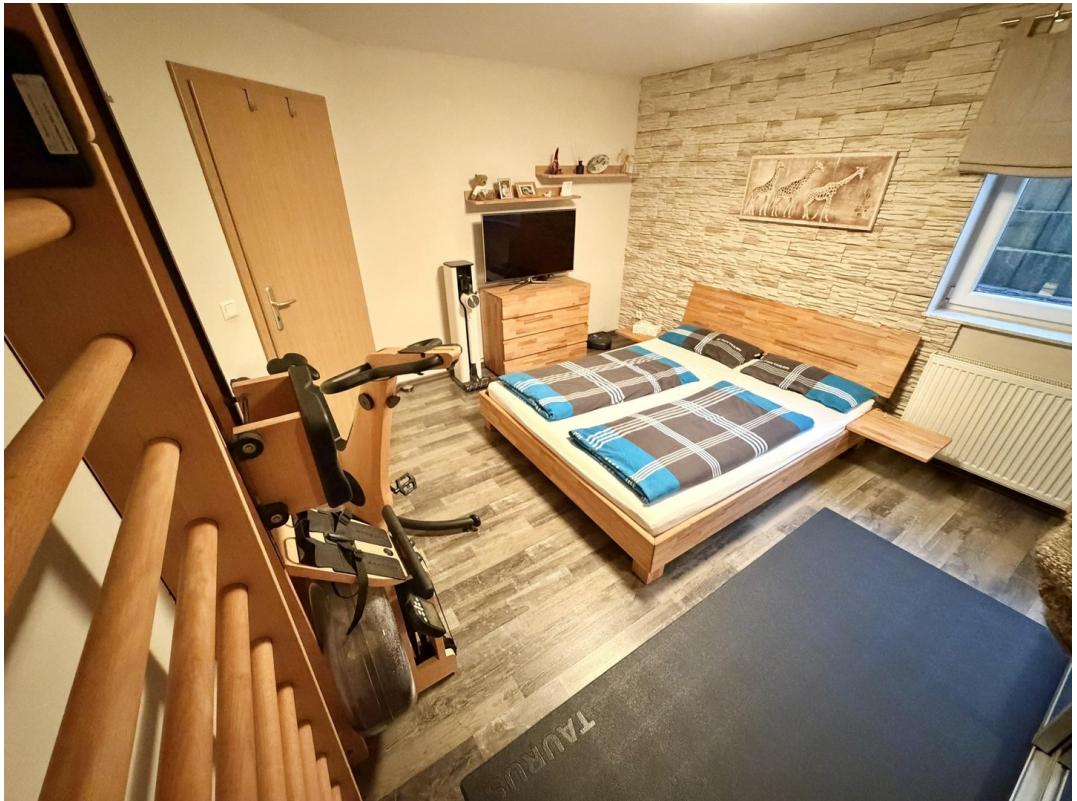


Come in



Spielen, lachen, toben

Exposé - Galerie

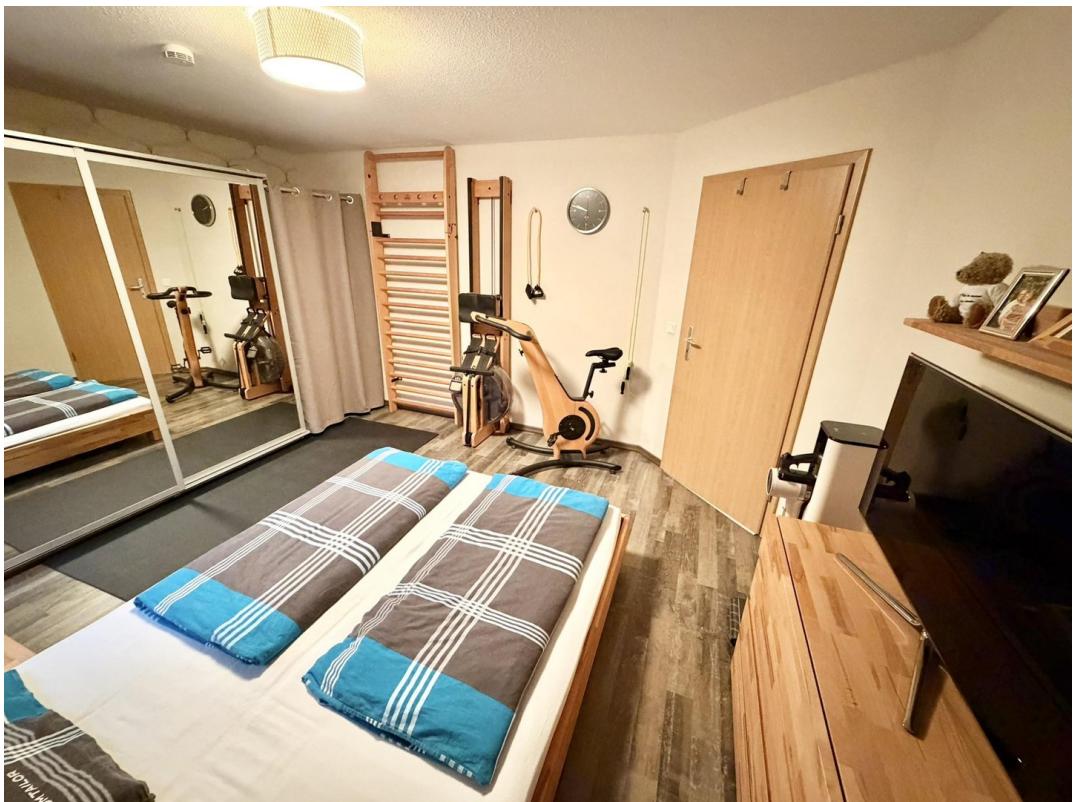


Elternschlafzimmer



Sleep & Sport

Exposé - Galerie



Kühles Schlafen im Sommer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Waschen & Trocknen



Hochwertige Armaturen

Exposé - Galerie



Hintere Außenansicht



Frontansicht

Exposé - Galerie

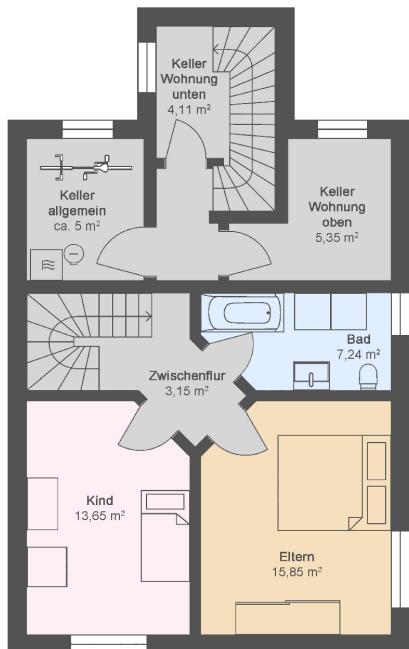


Vordere Ansicht

Exposé - Grundrisse

Grundriss

Souterrain / Keller



EG

