

Exposé

Doppelhaushälfte in Saulheim

Provisionsfrei I Zweifamilienhaus mit zwei hochwertigen Maisonette-Wohnungen



Objekt-Nr. OM-420776

Doppelhaushälfte

Verkauf: **710.000 €**

Ansprechpartner:
Simon Jona Brixius

55291 Saulheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	221,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	215,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	120,00 m ²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zweifamilienhaus mit zwei hochwertigen Maisonette-Wohnungen

Provisionsfrei – ohne Maklergebühren Ideal für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder große Familien

Dieses gepflegte und modernisierte Zweiparteienhaus bietet eine seltene Gelegenheit: Zwei großzügige, nahezu identische Maisonette-Eigentumswohnungen, jeweils mit eigenem Charakter – unten mit Garten & Terrasse und einem Stellplatz und direkt angrenzendem öffentlichen Parkplatz, oben mit Balkon & zwei Stellplätzen.

Ob als attraktive Kapitalanlage, zur Eigennutzung mit zusätzlicher Mieteinnahme oder als Mehrgenerationenhaus (z. B. Eltern, erwachsene Kinder oder Au-pair): Dieses Haus passt sich Ihren Lebensplänen an – heute wie morgen.

Wohneinheit 1 – Erdgeschoss & Souterrain

Maisonette-Wohnung mit Terrasse & Garten

Diese liebevoll und hochwertig renovierte Wohnung (Renovierung ca. vor 3 Jahren) erstreckt sich über Erdgeschoss und Souterrain und bietet ein besonders familienfreundliches Wohnkonzept.

Highlights:

- Offener, lichtdurchfluteter Wohn- & Essbereich
- Moderne Nolte-Einbauküche mit hochwertigen Bosch-Geräten
- Arbeits-/Gästezimmer im Erdgeschoss
- Gäste-WC mit Dusche
- Souterrain mit:
 - Elternschlafzimmer (angenehm kühl im Sommer)
 - Kinderzimmer
 - Tageslichtbad mit Badewanne & WM-Anschluss
- Vollholz-Kernbuchestufen
- Smarte TADO-Heizungssteuerung
- Elektrische Rollläden, Fliegengitter & Plissees

Garten & Terrasse – echtes Alleinstellungsmerkmal

- Große, 2024 hochwertig sanierte Terrasse
- Rasenfläche, Hochbeete & kinderfreundliche Bepflanzung
- BIOHORT-Gartenhütte mit Zubehör
- Professionelles Sonnensegelsystem (windstabil, Edelstahlmasten)
- Außenstrom, Wasseranschluss & direkter Zugang zum Stellplatz

Wohneinheit 2 – 1. & 2. Obergeschoss

Maisonette-Wohnung mit Balkon & zwei Stellplätzen

Aktuell vermietet – ideal für Kapitalanleger

Diese Wohnung wurde vor ca. 5 Jahren renoviert und ist derzeit zuverlässig an ein kinderloses Paar vermietet – bietet aber zugleich hervorragendes Potenzial als zukünftiges Familienzuhause.

Highlights:

- Großzügiger Wohn- & Essbereich mit Balkon
- Moderne Premium-Einbauküche
- Arbeits-/Kinder- oder Gästezimmer im 1. OG
- Exklusiv saniertes Gäste-WC mit Dusche (2025)

2. OG mit:

- o Elternschlafzimmer
- o Zwei Kinderzimmern
- o Großem Tageslichtbad mit Badewanne
- Zusätzliche VELUX-Dachfenster
- Gedämmter, ausbaufähiger Dachboden
- Zwei Außenstellplätze, einer mit smarter Doppelsteckdose (E-Bike / E-Auto)

Technik, Kosten & Gemeinschaft

- Viessmann-Brennwertthermen (jährlich gewartet)
- Sehr niedrige laufende Kosten je Einheit:
 - o ca. 90 € Gas / Monat
 - o ca. 100 € Nebenkosten / Monat
- Gemeinschaftskeller + je eigener Kellerraum mit Strom
- Elektrische Doppel-Rückstauklappe (jährlich gewartet)
- Sehr kleine Eigentümergemeinschaft (WEG) – nur 2 Parteien

Lage & Umfeld

- Ruhige, verkehrsberuhigte Spielstraße
- Kinderreiche, freundliche Nachbarschaft
- Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen & ruhiges Wohnen
- Öffentlicher Parkplatz direkt am Grundstück zusätzlich vorhanden

Fazit

Ein außergewöhnlich flexibles Haus mit zwei hochwertigen Wohneinheiten:

- ✓ Heute Kapitalanlage – morgen Eigennutzung
- ✓ Mehrgenerationenwohnen mit Nähe & Privatsphäre
- ✓ Großzügiges Familienhaus mit Garten & Balkon

Einziehen, vermieten, zusammenleben oder kombinieren – dieses Haus wächst mit Ihren Lebensplänen.

Ausstattung

Beide Einbauküchen werden zu einem fairen Preis weiterverkauft an den Käufer.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, 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.

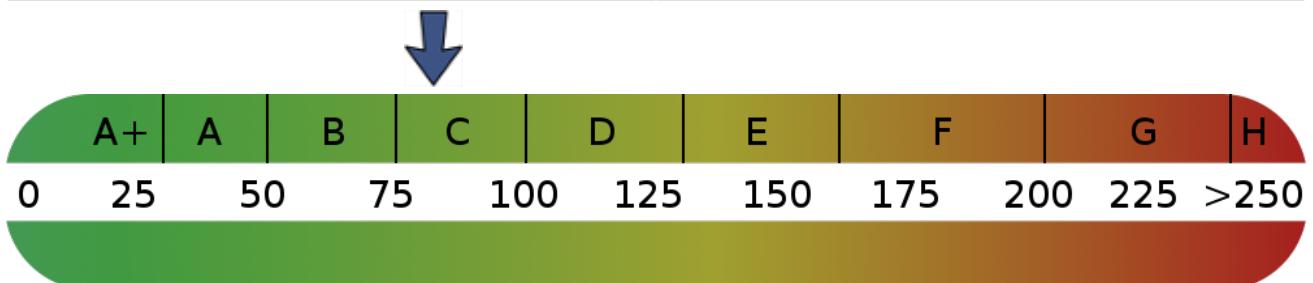
Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Bus- und Autobahnbindung macht diese Lage besonders attraktiv für Familien, die naturnah leben und dennoch mobil bleiben möchten.

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



Vordere Ansicht 1

Exposé - Galerie



Vordere Ansicht 2



Offene Wohnküche

Exposé - Galerie



Essbereich



Hochwertige Geräte

Exposé - Galerie

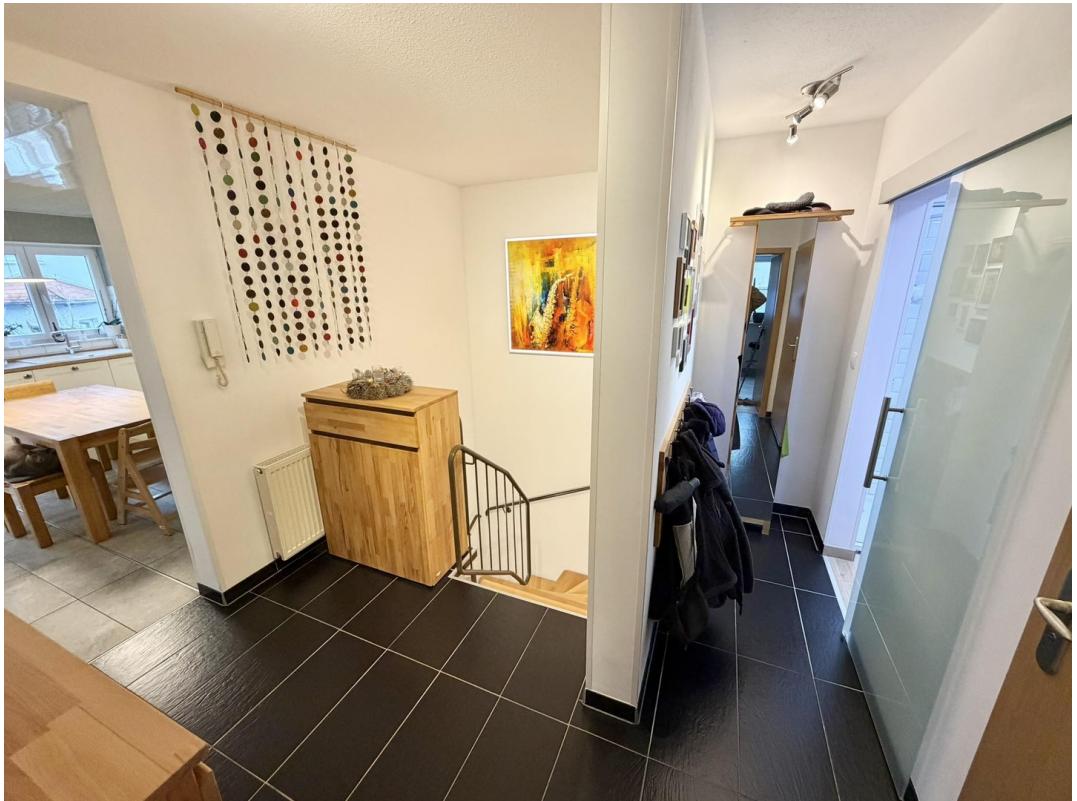


Wohnzimmer



Blick vom Flur

Exposé - Galerie



Zwischenflur



Genießen

Exposé - Galerie



Ankommen



Arbeiten

Exposé - Galerie



Homeoffice



Smarte Steuerung

Exposé - Galerie



Gäste WC

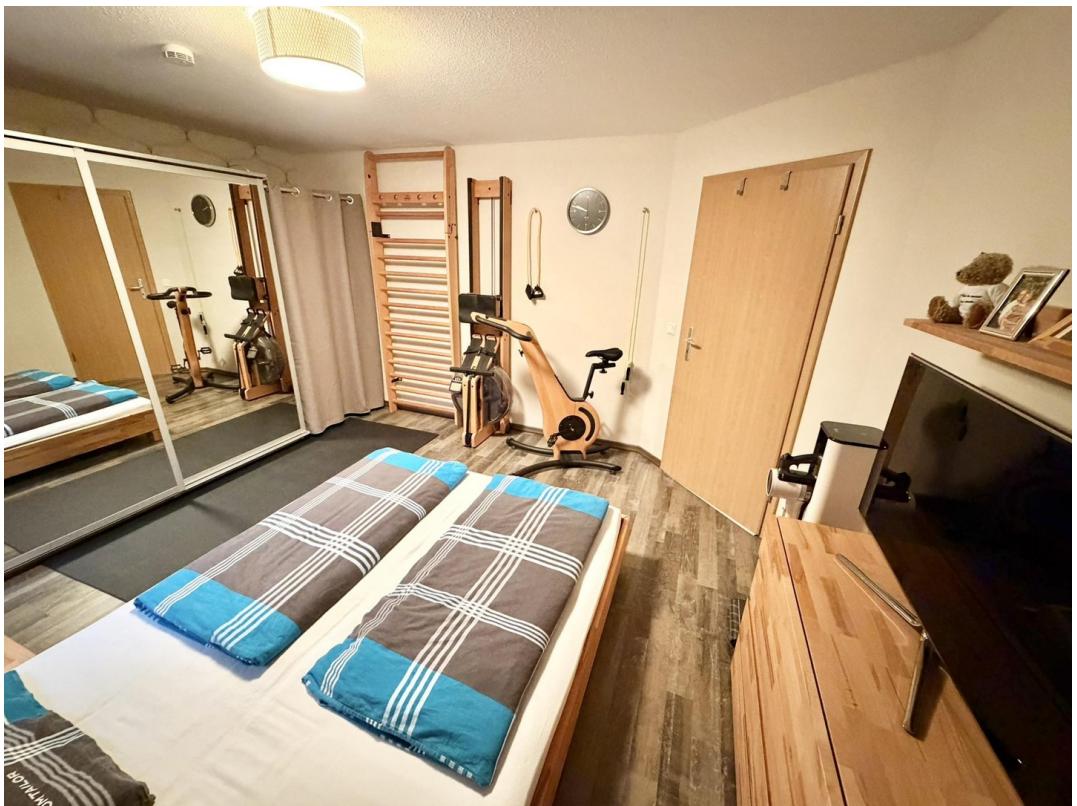


Dusche

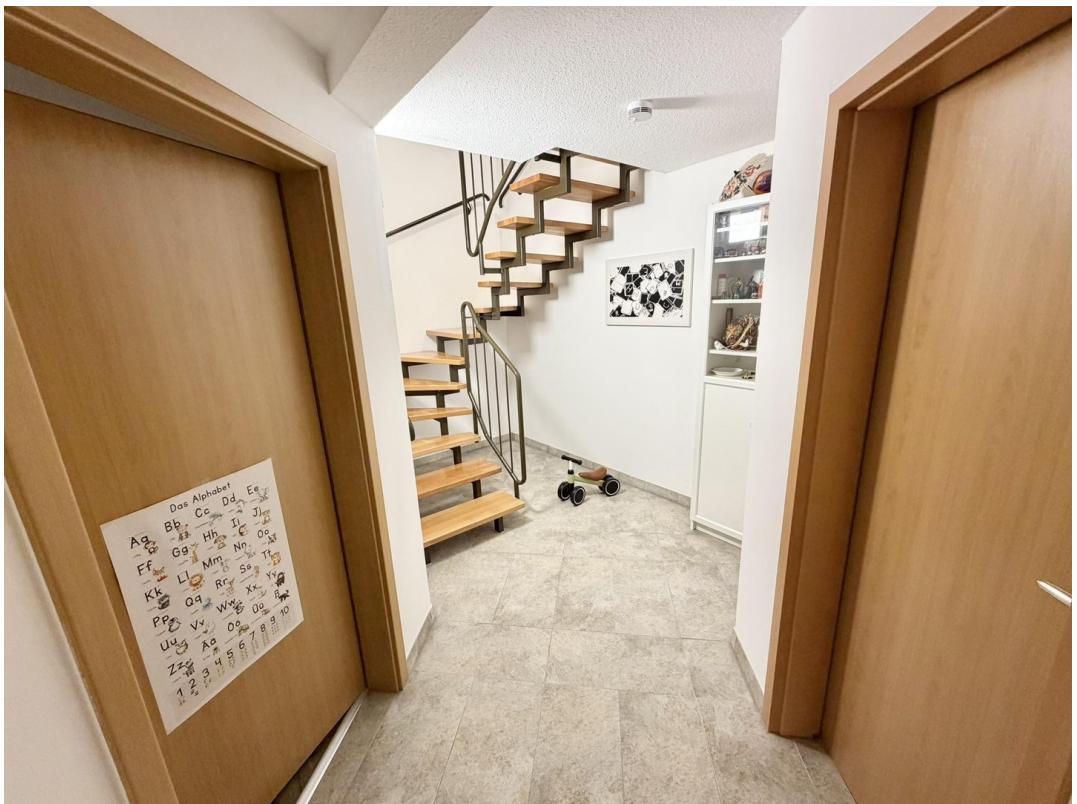
Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Exposé - Galerie



Zwischenflur



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Unteres Bad



Smarter Rollladen UW

Exposé - Galerie

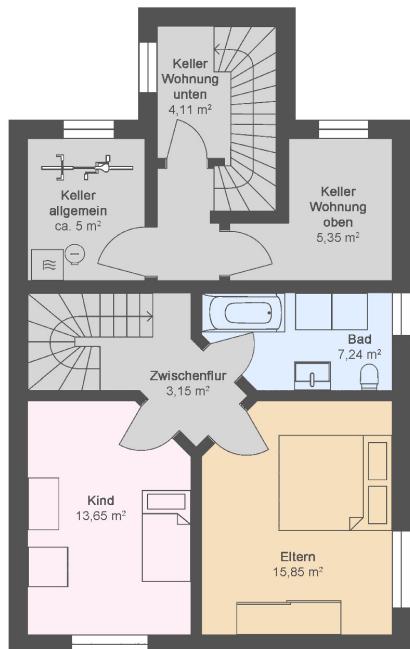


Rauchmelder

Exposé - Grundrisse

Grundriss

Souterrain / Keller



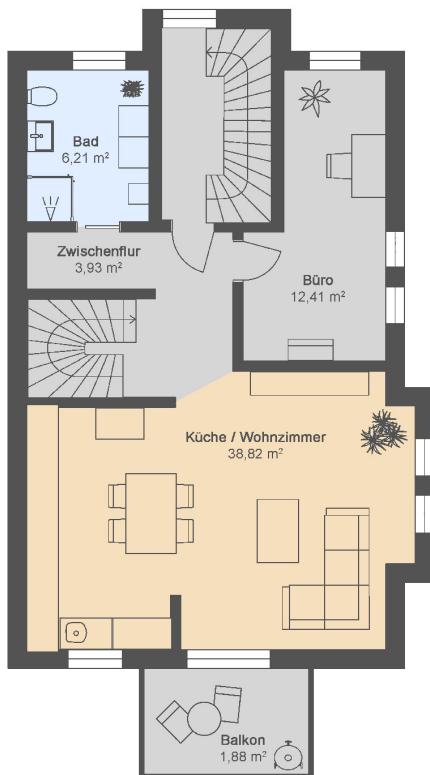
EG



Exposé - Grundrisse

Grundriss

1.OG



2.OG

