



WECKING  
IMMOBILIEN

# Sonnige Dachgeschosswohnung mit Loggia und Panoramablick auf Saulheim, Rheinland-Pfalz

55291 Saulheim, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: TW- 1450



Wohnfläche ca.: **75 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **195.000 EUR**





## Sonnige Dachgeschosswohnung mit Loggia und Panoramablick auf Saulheim, Rheinland-Pfalz

Objekt ID	TW- 1450
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	55291 Saulheim Rheinland-Pfalz
Etage	3
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	75 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Loggien	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2001
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Fliesenboden, Keller, Loggia, Parkettboden, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% Käuferprovision inkl. 19% USt. 3,57 % Käuferprovision inkl. 19% MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Es wurde ebenfalls ein provisionspflichtiger Maklervertrag mit dem Verkäufer geschlossen.
Hausgeld	166 EUR





WECKING  
IMMOBILIEN

Kaufpreis

195.000 EUR

---





## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Saulheim, Rheinland-Pfalz, erwartet Sie diese charmante Dachgeschosswohnung die sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus befindet das im Jahr 2000 erbaut wurde und fünf Wohneinheiten beinhaltet.

Die zum Verkauf stehende Dachgeschosswohnung besticht durch ihre Helligkeit und präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> (Grundfläche größer). Sie bietet außerdem ein geräumiges Wohn-/Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer oder Home-Office, ein helles Badezimmer sowie eine sonnige Loggia. Alle Wohnbereiche und die Loggia sind nach Westen ausgerichtet und bieten einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung.

### Ausstattung:

Die Ausstattung der Wohnung ist zeitgemäß und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten, die das moderne Wohnen ausmachen.

### Isolierverglaste Fenster:

Die großflächigen, isolierverglasten Fenster schaffen eine lichtdurchflutete Atmosphäre und tragen zur Energieeffizienz der Wohnung bei.

### Hochwertige Bodenbeläge:

Die Wohnbereiche präsentieren sich mit hochwertigem Echtholz-Parkett, was dem Raum ein edles und warmes Ambiente verleiht.

### Tageslichtbad:

Das helle Badezimmer ist mit einem Waschbecken, einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet, um Ihnen höchsten Komfort zu bieten.

### Private Loggia:

Die private, windgeschützte Loggia lädt dazu ein, die Natur zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

### Zeitgemäße Dämmung:

Dank der modernen Dämmung erleben Sie in der Wohnung angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit.

### Effiziente Gaszentralheizung:

Die effiziente Gaszentralheizung sorgt für eine angenehme Wärme in den Räumlichkeiten und trägt zu einem energieeffizienten Wohnkonzept bei.

### Zusätzliches Kellerabteil:

Für zusätzlichen Stauraum und Organisation ist für die Wohnung ein praktisches Kellerabteil zugewiesen. Hier können Sie persönliche Gegenstände sicher aufbewahren.

### Zusammenfassung:

Diese sonnige Dachgeschosswohnung in Saulheim, Rheinland-Pfalz, verspricht ein komfortables und





modernes Wohnerlebnis inmitten einer ruhigen Nachbarschaft. Die erstklassige Lage und die zetgemesse Ausstattung machen diese Wohnung zu einem äußerst attraktiven Angebot. Um die Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu erleben, vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

## Ausstattung

- zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung
- Isolierverglaste Fenster
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Parkett, Fliesen
- eigenes Kellerabteil
- ohne Stellplatz

Angaben aus dem Energieausweis:

Verbrauchsausweis: 92,9 kWh/(m<sup>2</sup>a) C, Baujahr 2001

## Sonstiges

Das Objekt wird über WECKING Immobilien im Makler-Alleinauftrag vermarktet. Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber oder öffentliche Behörden mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.

Sämtliche Fotos, Texte und graphische Darstellungen sind Eigentum von WECKING-Immobilien und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Geldwäschegesetz: Als Maklerunternehmen sind wir nach §2 Abs. 1 Nr. 14 und §10 Abs. 3 Geldwäschegesetz verpflichtet bei Aufnahme einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Dazu ist erforderlich, nach §11 Geldwäschegesetz die Daten Ihres Personalausweises mittels einer Kopie festzuhalten. Bei juristischen Personen benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs.

Gerne bekommen Sie auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit weiteren Bildern, Grundrisseplänen und zusätzlichen Informationen zur Verfügung gestellt.

Bitte haben Sie Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse, Emailadresse und Telefonnummer bearbeitet werden.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	06.10.2023





Gültig bis	05.10.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	2001
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	92,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C





## Lage

### Makrolage

Der Weinort Saulheim liegt als Teil der Ortsgemeinde Wörrstadt auf halber Höhe zwischen Mainz und Alzey - somit am Rande des Großraums Rhein-Main. Diese Randgebiete werden für Pendler aus den entsprechenden Ballungsgebieten immer beliebter - worauf Saulheim gleich mit mehreren Neubaugebieten reagiert.

Dennoch bleibt Saulheim mit über 500 ha Rebfläche die flächenmäßig größte Weinbau treibende Gemeinde Rheinhessens und ist so ideales Naherholungsgebiet für Mensch und Tier.

### Mikrolage

Die Wohnung selbst liegt auf einem großzügigen Grundstück in einem Verbund mehrerer Gebäude (in zweiter Reihe). Wo ehemals Scheunen standen verwirklichte ein Architekt sein Lebenswerk und erbaute mehrere Gebäude. Die Ausrichtung, Gestaltung und auch der erhebliche Abstand zueinander lassen direkt den Flair dieser Häuser spüren.





Hauseingang (OST)



Nord-Seite



West-Seite



Nebengebäude



Hinterhof



Treppenhaus / Eingang





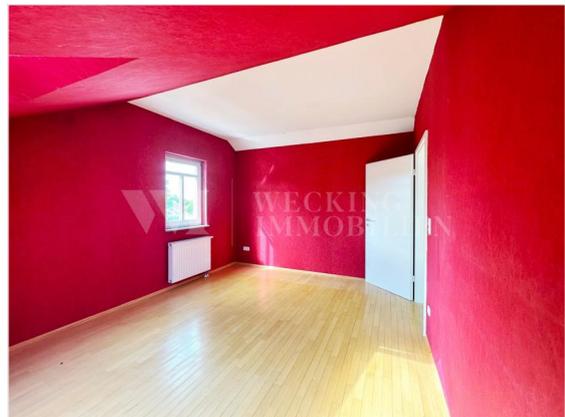
Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Aussicht-Schlafzimmer



Homeoffice





Homeoffice



Loggia|DT



Aussicht Loggia|DT



Wohnku?che



Wohnku?che



Wohnku?che





WECKING  
IMMOBILIEN



Wohnku?che

