

Biebelnheim

# Geborgenheit für die Familie, energieeffizientes Wohnen mit Perspektive für die Zukunft!

Objektnummer: 26145275



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

**KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112,33 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 541 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26145275 - 55234 Biebelnheim**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26145275 - 55234 Biebelnheim**

## Auf einen Blick

|                     |                                  |                              |  |
|---------------------|----------------------------------|------------------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26145275</b>                  | <b>Kaufpreis</b>             | <b>445.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 112,33 m<sup>2</sup></b>  | <b>Haustyp</b>               | <b>Einfamilienhaus</b>   |
| <b>Dachform</b>     | <b>Satteldach</b>                | <b>Provision</b>             | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>4</b>                         | <b>Zustand der Immobilie</b> | <b>gepflegt</b>  |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>3</b>                         | <b>Bauweise</b>              | <b>Fertigteile</b>   |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>2</b>                         | <b>Nutzfläche</b>            | <b>ca. 33 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Baujahr</b>      | <b>2005</b>                      | <b>Ausstattung</b>           | <b>Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche</b>   |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>4 x Freiplatz, 2 x Garage</b> |                              |  |

**Objektnummer: 26145275 - 55234 Biebelnheim**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                        |                                    |                          |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| <b>Heizungsart</b>                | <b>Fußbodenheizung</b> | <b>Energieausweis</b>              | <b>Verbrauchsausweis</b> |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Strom</b>           | <b>Endenergieverbrauch</b>         | <b>77.00 kWh/m²a</b>     |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>03.11.2033</b>      | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>C</b>                 |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Elektro</b>         | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>2005</b>              |

Objektnummer: 26145275 - 55234 Biebelnheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145275 - 55234 Biebelnheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145275 - 55234 Biebelnheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145275 - 55234 Biebelnheim

## Die Immobilie



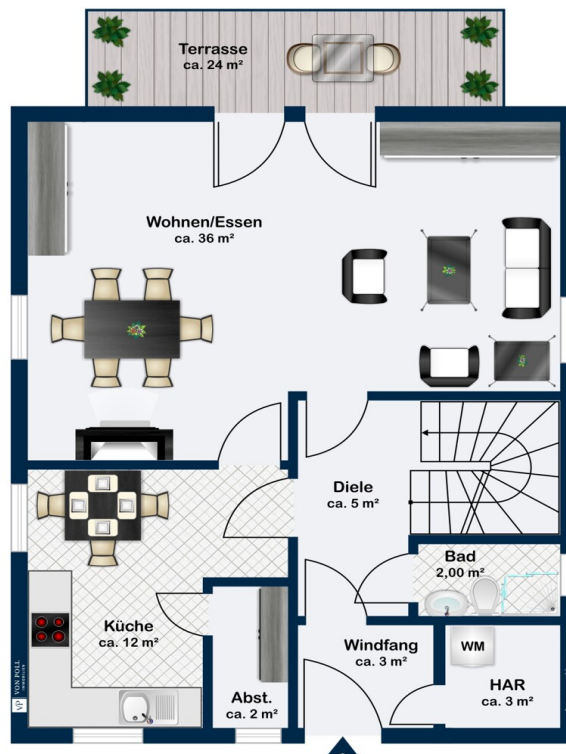
Objektnummer: 26145275 - 55234 Biebelnheim

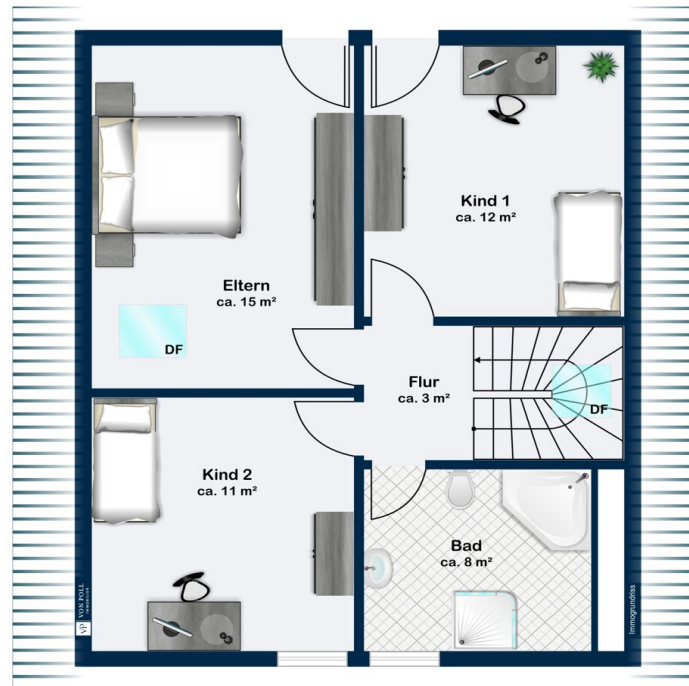
## Die Immobilie



Objektnummer: 26145275 - 55234 Biebelnheim

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26145275 - 55234 Biebelnheim**

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne Massa Fertighaus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit energieeffizienter Bauweise und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie eine harmonische Verbindung von Innen- und Außenbereich. Die klare Architektur und der gelungene Schnitt, verteilt auf ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche, schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, die sowohl funktional als auch stilvoll ist und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung bietet.

Das Haus wurde ohne Keller auf einem ca. 541 m<sup>2</sup> großen Grundstück konzipiert und bietet dennoch ausreichend Stauraum, unter anderem durch den großzügig nutzbaren Dachboden, der zusätzlichen Platz für persönliche Gegenstände schafft. Ein großes Badezimmer im Dachgeschoss und ein praktisches Gästebad im Erdgeschoss sorgen für hohen Komfort im Alltag und ermöglichen eine flexible Nutzung – ideal für Familien oder Gäste.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 24 m<sup>2</sup> große Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Sowohl die Terrasse als auch das Grundstück bieten Ihnen die Möglichkeit, diese ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und anzulegen – ob als liebevoll angelegter Garten, moderne Außenlounge oder naturnaher Rückzugsort. Alle Vorbereitungen hierfür sind bereits getroffen.

Besonderes Augenmerk wurde auf Zukunftsfähigkeit gelegt: Eine Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage ist bereits vorhanden, ebenso liegt Glasfaser direkt am Grundstück an. Sämtliche Verkabelungen wurden vorausschauend geplant, sodass spätere Erweiterungen problemlos möglich sind.

Die unmittelbare Feldrandlage sorgt für ein naturnahes Wohnumfeld und unterstreicht den besonderen Erholungswert dieser Immobilie. Gleichzeitig verbindet das Haus modernes und energieeffizientes Wohnen mit angenehmer Wärme durch eine komfortable Elektrofußbodenheizung, die für ein gleichmäßiges und behagliches Raumklima sorgt. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine große Doppelgarage, die nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge bietet, sondern auch zusätzlichen Raum für Fahrräder, Werkzeuge oder Hobbybedarf schafft.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ideales Zuhause für alle, die modernes Wohnen, Energieeffizienz und naturnahe Lage in perfekter Kombination schätzen und gleichzeitig Wert auf individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Verbrauchsausweis – Endenergieverbrauch: 77 kWh/m<sup>2</sup>a – Energieeffizienzklasse: C –

wesentlicher Energieträger: Strom – Baujahr lt. Energieausweis: 2005

**Objektnummer: 26145275 - 55234 Biebelnheim**

## **Ausstattung und Details**

- **Massa Fertighaus**
- **große Doppelgarage**
- **zentrale Stromheizung mit Fußbodenheizung**
- **zwei Bäder, Einbauküche und Klimagerät**
- **unmittelbare Feldrandlage**

**Objektnummer: 26145275 - 55234 Biebelnheim**

## **Alles zum Standort**

Die Ortsgemeinde Biebelnheim liegt idyllisch im Herzen des rheinhessischen Hügellandes und gehört zur Verbandsgemeinde Alzey-Land. Umgeben von Weinbergen, Feldern und sanfter Natur bietet der Ort eine hohe Wohn- und Lebensqualität in ruhiger, ländlicher Umgebung.

Biebelnheim zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter, eine gewachsene Gemeindestruktur und ein harmonisches Miteinander aus. Der Ort ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie gepflegten Anwesen und spricht insbesondere Familien, Paare und Ruhesuchende an, die naturnah wohnen möchten.

Die infrastrukturelle Anbindung ist dennoch gut: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung sowie vielfältige Freizeit- und Gastronomieangebote befinden sich im nahegelegenen Alzey, Gau-Odernheim oder Wörrstadt, welche alle in wenigen Minuten erreichbar sind.

Über die umliegenden Bundesstraßen sowie die nahe Autobahn A63 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Mainz, Worms und in das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Auch der öffentliche Nahverkehr gewährleistet eine gute regionale Anbindung.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, regionaler Verbundenheit und guter Erreichbarkeit urbaner Zentren macht Biebelnheim zu einem attraktiven Wohnstandort in Rheinhessen.

**Objektnummer: 26145275 - 55234 Biebelnheim**

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregistersauszugs, 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.

**Objektnummer: 26145275 - 55234 Biebelnheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Normann Schmidt**

---

**Antoniterstraße 44, 55232 Alzey**

**Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0**

**E-Mail: [alzey@von-poll.com](mailto:alzey@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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