

**Biebesheim am Rhein**

# Zweifamilienhaus in solider Bausubstanz mit großem Grundstück

**Αριθμός ακινήτου: 26223005**



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 598.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 163 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 673 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26223005	Τιμή αγοράς	598.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 163 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2024
Δωμάτια	6	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	4	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 80 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1960		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	312.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	16.10.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2023

Αριθμός ακινήτου: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## Το ακίνητο



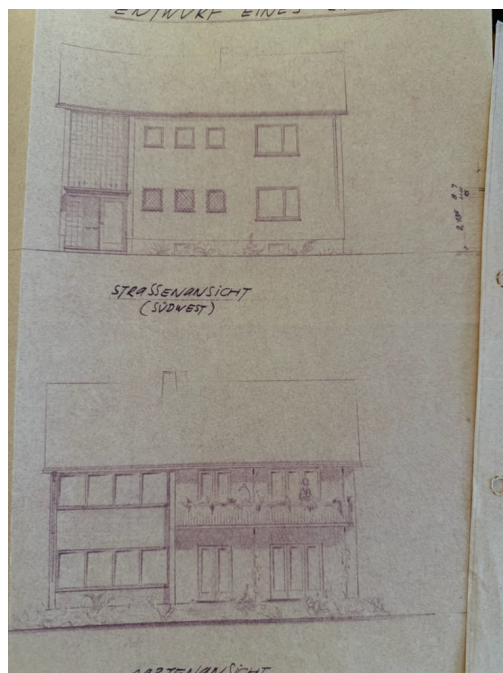
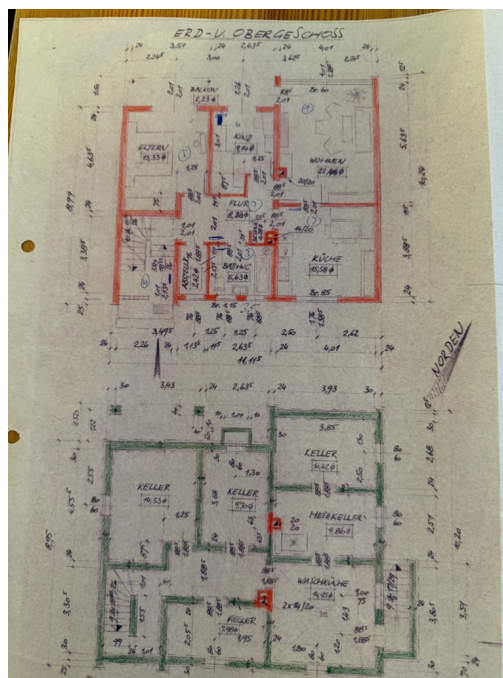
Αριθμός ακινήτου: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein**

## Μια πρώτη εντύπωση

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1960 erbaut und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 673 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von etwa 163 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Raum für unterschiedliche Lebensmodelle. Insgesamt stehen sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer, zur Verfügung. Pro Wohneinheit stehen Ihnen ca. 80 qm zur Verfügung.

Die Immobilie wurde kontinuierlich instandgehalten und zuletzt im Jahr 2024 umfassend modernisiert. Dabei wurden zentrale Elemente wie Heizung, Elektroleitungen, beide Bäder, Böden, Küche und ein Kaminofen erneuert. Das Dach wurde bereits 2007 saniert. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bezeichnen, sodass ein zeitgemäßes Wohnambiente geboten wird.

Im Erdgeschoss befindet sich eine separate Wohneinheit, die durch einen funktionalen Grundriss überzeugt und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Hier erwarten Sie Laminatböden in Landhausdielenform, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Die moderne Einbauküche ist neuwertig und bietet ausreichend Stauraum sowie zeitgemäße Elektrogeräte. Das Badezimmer im Erdgeschoss präsentiert sich ebenfalls neuwertig und entspricht aktuellen Standards. Zusätzlichen Komfort bietet ein neuer Kaminofen, der nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch als gestalterisches Element dient. Darüber hinaus sind alle Fenster im Erdgeschoss mit einer Doppelverglasung ausgestattet, was zur Energieeffizienz und zum Schallschutz beiträgt.

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über ein modernisiertes Badezimmer, das durch zeitgemäße Sanitärobjekte und eine zeitlose Gestaltung überzeugt. Ein neuwertiger Kaminofen sorgt auch hier für ein behagliches Wohngefühl. Die

räumliche Aufteilung ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als eigenständiger Wohnbereich, zur Vermietung oder für ein Mehrgenerationenwohnen.

Beheizt wird das gesamte Haus durch eine zentrale Heizungsanlage, die im Rahmen der letzten Modernisierung auf den aktuellen Stand gebracht wurde. Dies gewährleistet ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Das gepflegte Grundstück bietet ausreichend Freiraum für verschiedene Aktivitäten im Freien. Ob Sie entspannte Stunden im Garten verbringen, Beete anlegen oder den vorhandenen Platz anderweitig nutzen möchten – die Möglichkeiten sind vielfältig.

Diese Immobilie vereint großzügige Wohnflächen, eine durchdachte Modernisierung und ein großes Grundstück in einer ansprechenden Gesamtheit. Das Zweifamilienhaus eignet sich besonders für Familien, die großzügiges Wohnen schätzen, oder für diejenigen, die Wohnen und Vermietung kombinieren möchten.

Wenn Sie Wert auf ein gepflegtes Zuhause mit modernen Ausstattungsmerkmalen legen und zusätzlichen Raum im Innen- sowie Außenbereich suchen, laden wir Sie herzlich ein, dieses Zweifamilienhaus in einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen. Lassen Sie sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

WICHTIG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen nur mit vorliegendem Kapitalnachweis oder einer Finanzierungsbestätigung vornehmen können. Vielen Dank.

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage unbedingt Ihre Telefonnummer zur Vereinbarung eines persönlichen, unverbindlichen Gesprächs an. Nicht korrekt ausgefüllte Angaben werden von unserem System nicht berücksichtigt und verworfen.

Nutzen Sie unseren exklusiven Finanzierungsservice von Poll Finance und lassen

sich ein Hypothekenzertifikat ausstellen.

Ihr Ansprechpartner der Finanzierungsspezialist Herr Marcel Krpesch,  
0163/ 780 780 7, E- Mail [marcel.krpesch@vp-finance.de](mailto:marcel.krpesch@vp-finance.de)

**Αριθμός ακινήτου: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

Erdgeschoss - Wohnung:

- \* Laminat in Landhausdielenform und Parkett
- \* moderne Einbauküche
- \* neuwertiges Badezimmer
- \* Doppelverglasung
- \* neuer Kaminofen

Obergeschoss - Wohnung:

- \* Laminat/ Parkett in Landhausdielenform
- \* moderne Einbauküche
- \* modernisiertes Badezimmer
- \* Doppelverglasung
- \* neuwertiger Kaminofen
- \* Einzelgarage
- \* zwei Stellplätze im Freien und Fahrradschuppen
- \* Abstellmöglichkeit am Anschluß an die Garage für Gartengeräte etc.

**Αριθμός ακινήτου: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein**

## Όλα για την τοποθεσία

Die Gemeinde Biebesheim mit etwa 6500 Einwohnern liegt am südlichen Rand des Ballungsgebietes Rhein-Main. Die Gemeinde verfügt über eine hervorragende Infrastruktur sowie ein breites Kultur- Schul- und Freizeitangebot. Biebesheim ist damit die perfekte Wohnregion für anspruchsvolle Menschen jeden Alters und jeder Lebens- und Familiensituation.

Die an Biebesheim angrenzenden Wälder sind durchzogen von einem Netz an Rad- und Wanderwegen, nördlich angrenzend an die Gemeinde befindet sich das Europa-Reservat Kühkopf-Knoblochsau, eine vom Rhein eingeschlossene Auenlandschaft. Perfekte Bedingungen für abwechslungsreiche Freizeitaktivitäten im Freien.

Die Nähe zu den Großstädten Frankfurt, Darmstadt, Mannheim und Heidelberg ermöglicht es, internationales Flair und die Vielfalt an Kultur, kulinarischen Angeboten und Wirtschaft nutzen zu können und zugleich die Natur vor der Haustür zu genießen.

Der Flughafen Frankfurt am Main ist über die Autobahn oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

**Αριθμός ακινήτου: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein**

## Άλλες πληροφορίες

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Eric Preu

---

Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim

Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0

E-Mail: [gross.gerau@von-poll.com](mailto:gross.gerau@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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