

**Biebelnheim**

# Energieeffizientes Zuhause mit großzügiger Terrasse und Doppelgarage!

**Codice oggetto: 26145275**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 445.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112,33 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 541 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26145275 - 55234 Biebelnheim**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 26145275 - 55234 Biebelnheim**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                        |   |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|---|
| Codice oggetto      | 26145275                          | Prezzo d'acquisto      | 445.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 112,33 m <sup>2</sup>         | Casa                   | Casa unifamiliare   |
| Tipologia tetto     | a due falde                       | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 4                                 | Stato dell'immobile    | Curato  |
| Camere da letto     | 3                                 | Tipologia costruttiva  | prefabbricato   |
| Bagni               | 2                                 | Superficie lorda       | ca. 33 m <sup>2</sup>   |
| Anno di costruzione | 2005                              | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile                           |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera, 2 x Garage |                        |   |

Codice oggetto: 26145275 - 55234 Biebelnheim

## Dati energetici

|   |             |   |                                     |
|---|-------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Elettricità | Consumo finale di energia                             | 77.00 kWh/m <sup>2</sup> a          |
| Certificazione energetica valido fino a | 03.11.2033  | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico   | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2005                                |

Codice oggetto: 26145275 - 55234 Biebelnheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26145275 - 55234 Biebelnheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26145275 - 55234 Biebelnheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26145275 - 55234 Biebelnheim

## La proprietà



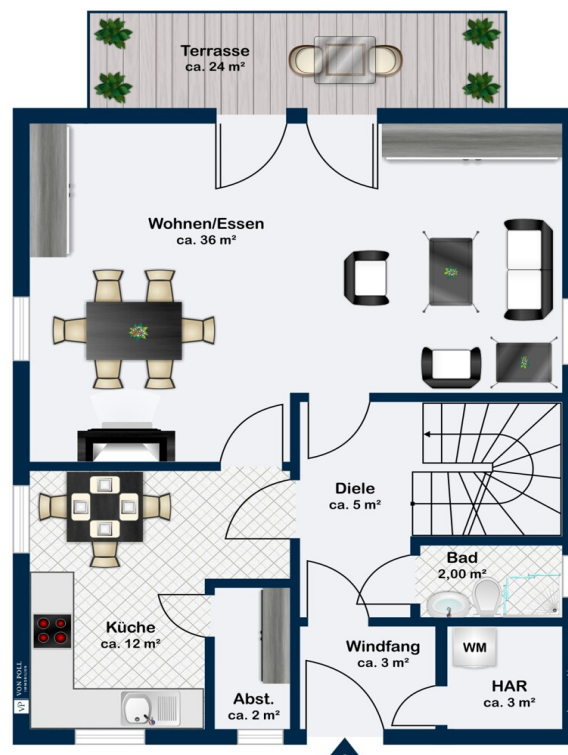
Codice oggetto: 26145275 - 55234 Biebelnheim

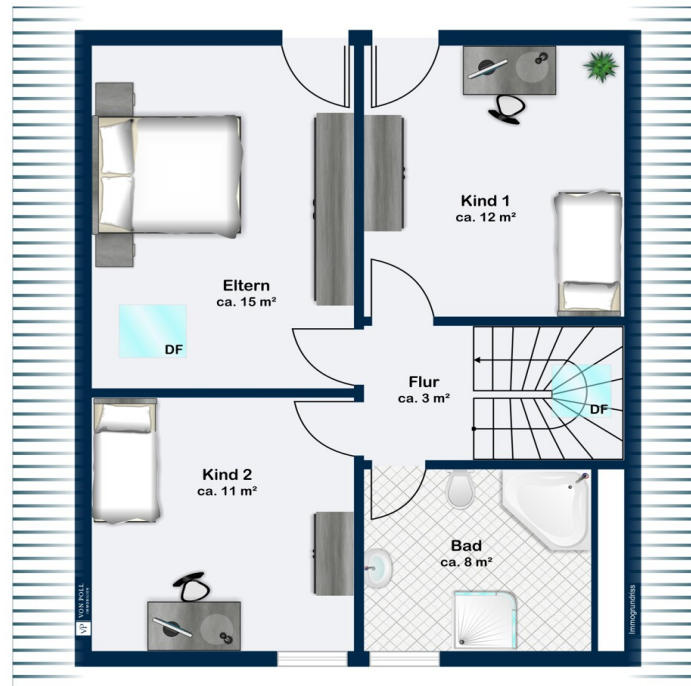
## La proprietà



Codice oggetto: 26145275 - 55234 Biebelnheim

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26145275 - 55234 Biebelnheim**

## Una prima impressione

Dieses moderne Massivfertighaus 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

**Codice oggetto: 26145275 - 55234 Biebelnheim**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 26145275 - 55234 Biebelnheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26145275 - 55234 Biebelnheim**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26145275 - 55234 Biebelnheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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