

Biebesheim am Rhein

## Zweifamilienhaus in solider Bausubstanz mit großem Grundstück

*Codice oggetto: 26223005*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 671 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

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

Codice oggetto: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26223005
Superficie netta	ca. 160 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	598.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	312.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	16.10.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## La proprietà



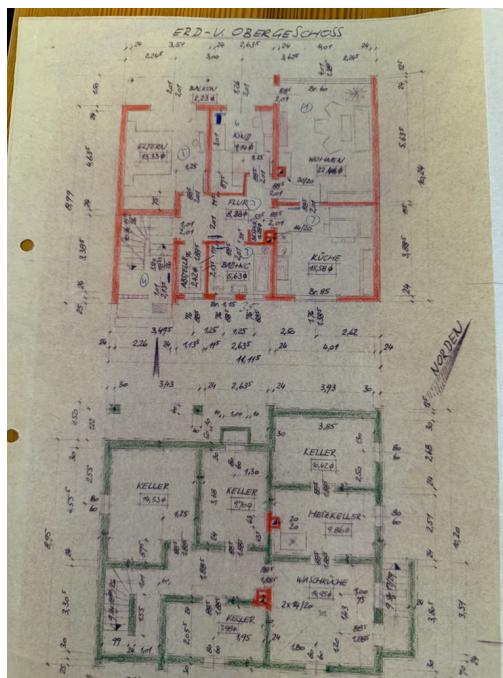
Codice oggetto: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## La proprietà



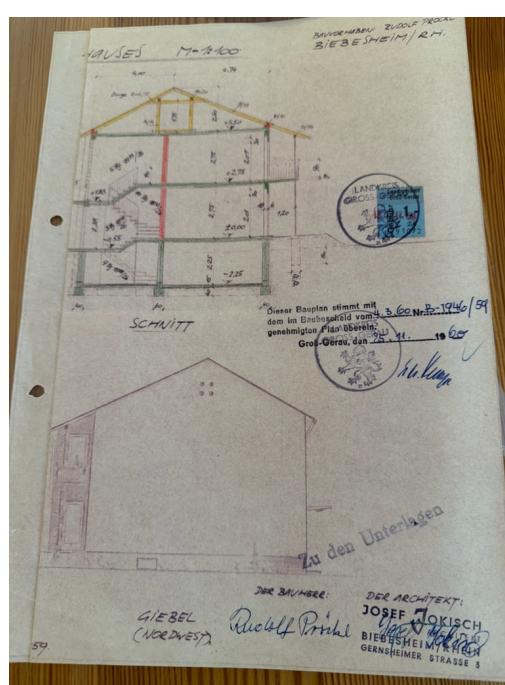
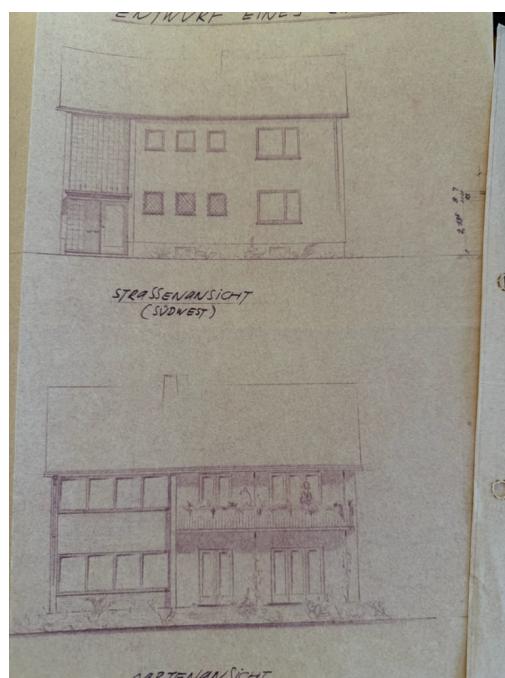
Codice oggetto: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## La proprietà



Codice oggetto: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1960 erbaut und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 671 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von etwa 160 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 instand gehalten und zuletzt im Jahr 2022 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. Zusätzlich 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 Sanitärobjecte 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)

Codice oggetto: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## Dettagli dei servizi

Erdgeschoss - Wohnung: ca. 80 qm

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

Obergeschoss - Wohnung: ca. 80 qm

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

Codice oggetto: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## Tutto sulla posizione

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-Knoblochsaue, 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.

Codice oggetto: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## Ulteriori informazioni

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## Partner di contatto

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

Eric Preu

---

Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim

Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0

E-Mail: gross.gerau@von-poll.com

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

---

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