

**Biebesheim am Rhein**

# Zweifamilienhaus in solider Bausubstanz mit großem Grundstück

*Número da propriedade: 26223005*



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

**PREÇO DE COMPRA: 598.000 EUR • ÁREA: ca. 163 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 673 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## Numa vista geral

Número da propriedade	26223005	Preço de compra	598.000 EUR
Área	ca. 163 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 80 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1960		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	312.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.10.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2023

Número da propriedade: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## O imóvel



Número da propriedade: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## O imóvel



Número da propriedade: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## O imóvel



Número da propriedade: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## O imóvel



Número da propriedade: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## O imóvel



Número da propriedade: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## O imóvel



Número da propriedade: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## O imóvel



Número da propriedade: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## O imóvel



Número da propriedade: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## O imóvel



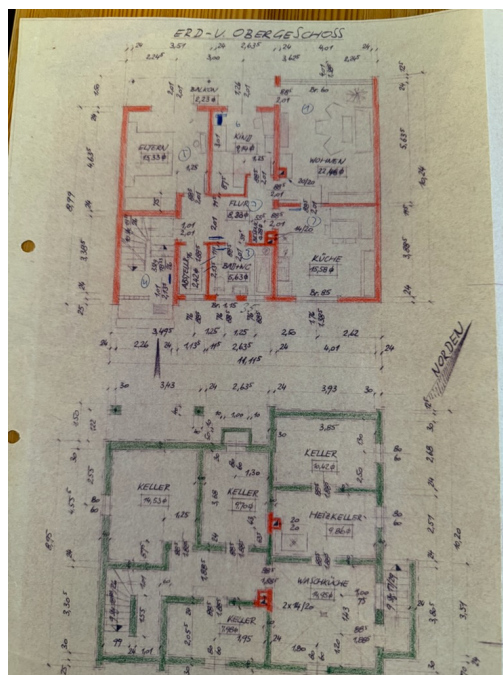
Número da propriedade: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## O imóvel



Número da propriedade: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein

## O imóvel



**Número da propriedade: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein**

## Uma primeira impressão

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)

**Número da propriedade: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein**

## Detalhes do equipamento

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.

**Número da propriedade: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26223005 - 64584 Biebesheim am Rhein**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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