

Zweifamilienhaus in Biblis

**ZFH - Kapitalanlage -
Mehrgenerationenhaus -
Metropolregion - Nah am Vater Rhein -
beste Wohnlage**



von Schlapp Immobilien
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658
www.schlapp-immobilien.de, E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. BK00286

Zweifamilienhaus

Verkauf: **485.000 €**

Ansprechpartner:
Heiko Kennel
Telefon: 06501 9182907
Mobil: 0179 6981279

68647 Biblis
Hessen

Baujahr	1970	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	553,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	198,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

Dieses sehr gepflegte Zweifamilienhaus mit 2 schnittgleichen Wohneinheiten von jeweils 99 m² stammt aus dem Baujahr 1970. Es erstreckt sich also über eine Gesamtwohnfläche von 198 m² und bietet die Möglichkeit noch zusätzlich den Dachboden auszubauen und den Keller als Hobbyräume zu nutzen.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 553 m² auf denen außer dem Haus ein großzügiger Hof mit 4 Stellplätzen und eine großzügige Doppelgarage samt einem gemütlichen Garten vorhanden ist.

Sie betreten das Haus an der Seite und stehen in einem geräumigen Treppenhaus und vor der Wohnungstür im EG. Diese führt Sie direkt in einen Flur, von dem aus sämtliche Zimmer erreichbar sind. Rechts sehen Sie den Abstellraum – Gold für jeden Haushalt und rechts daneben das freundliche Badezimmer mit Duschwanne, Hygienebereich und WC.

Gegenüber das helle Eßzimmer, das gleichzeitig den Zugang zum Wintergarten bietet und von da aus in den Garten führt.

Davor befindet sich die Küche mit EBK, die übernommen werden kann.

Daran im Anschluß dann 2 Schlafzimmer und das große Wohnzimmer.

Wenn Sie in das Treppenhaus zurückkehren, erreichen Sie von dort das Obergeschoß und eine identisch geschnittene Wohnung. Während im EG Fliesen als Bodenbelag dominieren finden Sie im OG vor allem Laminat und statt des Wintergartens einen windgeschützten und überdachten Balkon.

Auch hier besteht die Möglichkeit die eingerichtete moderne Küche zu übernehmen.

Hier befindet sich auch der Zugang zum Dachboden, der sich zum Ausbau als dritte WE anbietet.

Durch das Treppenhaus abwärts erreichen Sie den Keller samt den Kellerräumen, der Sauna, dem Bad und dem Kaminofen vor der Sauna, sowie dem Treppenausgang zum Garten.

Die Doppelgaragen sind überlang und bieten große Raummöglichkeiten.

Im Haus wurden in den letzten 20 Jahren ständig schrittweise Renovierungen durchgeführt.

2009 Heizungsrohre kompl., Wasserinst., Abwasserinst., komplette Elektrik, Sauna im Keller, außer dem Kaminofen im KG sind weitere möglich.

Ausstattung

2010 Kellerisolierung

2019 Dachisolierung

2023 Dachrinnen und Dachüberstand

Geschoßdecken isoliert

Alle 3 Geschosse mit Bad

Ein Haus mit viel Raum und mit vielen Nutzungsmöglichkeiten

Hier ist Wohnen un Arbeiten unter einem Dach möglich!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ihr neues Domizil in Massivbauweise, bestehend aus Keller, Erd-, Obergeschoß und ausbaufähigem Speicher befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet von Biblis mitten in der Metropolregion und nahe Worms, Mainz und vor allem dem Rhein.

Das Anwesen bietet einen Wintergarten, einen Garten, einen überdachten Balkon und eine Sauna!

In Ihrem neuen Zuhause erwarten Sie pflegeleichte Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat.

Die Innentüren bestehen aus Holz.

Das Haus wird über eine Gaszentralheizung beheizt und hat die Möglichkeit durch Kaminöfen ergänzt beheizt zu werden.

Die Internetverbindung ist traumhaft.

Die Kunststoffenster verfügen über eine Doppelsolierverglasung und die vorhandenen Rollläden sind ebenfalls aus Kunststoff gefertigt.

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über Kabel bzw. das Internet.

Für 6 PKWs ist Platz auf dem Grundstück und in den Garagen.

EG:

- Eingangsbereich
- 4 Zimmerwohnung, Küche, Bad, Duschwanne, Wintergarten

OG:

- 4 Zimmerwohnung, Küche, Bad, Duschwanne
- Balkon überdacht

KG:

- Kellerräume, Lagerräume
- Bad
- Sauna
- Heizungsraum

Außen:

- Garten
- Terrasse
- Balkon
- 2 große Garagen

Pflichtangaben zum Energieausweis: Ein Energieausweis liegt seitens des Eigentümers nicht vor

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heiko Kennel

Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40

Mobil:+49 (0)179 – 698 1279

www.schlapp-immobilien.de

www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Lage

Ihr neues Zweifamilienhaus liegt in einer ruhigen besten Wohnlage von Biblis. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Postamt, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten finden Sie in unmittelbarer meist fußläufiger Nähe oder wenigen Autominuten Entfernung vor.

Biblis befindet sich in der Oberrheinischen Tiefebene westlich des Odenwalds zwischen Darmstadt im Norden und Mannheim im Süden bzw. nördlich von Bürstadt. Biblis liegt direkt nördlich vom Unterlauf der Weschnitz, die nur wenige Kilometer nordwestlich der Gemeinde in den Rhein mündet.

Jährlich am letzten Freitag im Juni beginnt das Gurkenfest in Biblis, ein Straßenfest mit Straußwirtschaften, Livemusik, Tanz und Unterhaltung, das anlässlich der früher wichtigen Gurkenenernte eingeführt wurde. Höhepunkt des Gurkenfestes ist die Krönung der Bibliser Gurkenkönigin.

Biblis liegt an der B 44 und der Landesstraße 3261. Autobahnanschlüsse sind in Lorsch, Heppenheim und Gernsheim in etwa zehn Kilometern Entfernung. In Biblis gibt es über den Bahnhof Biblis Direktverbindungen nach Mannheim, Frankfurt und Worms – Darmstadt.

Ihr neues Zuhause befindet sich in ruhiger Lage direkt an Wald und Wiesen mit vielen Möglichkeiten zum Spazieren gehen oder Wandern.

Infrastruktur:

Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Courtage

4,76% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 4,76% errechnet sich durch 4% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Galerie



1 EG (12)



1 EG (13)

Exposé - Galerie



1 EG (2)



1 EG (3)

Exposé - Galerie



1 EG (4)



1 EG (5)

Exposé - Galerie



1 EG (6)

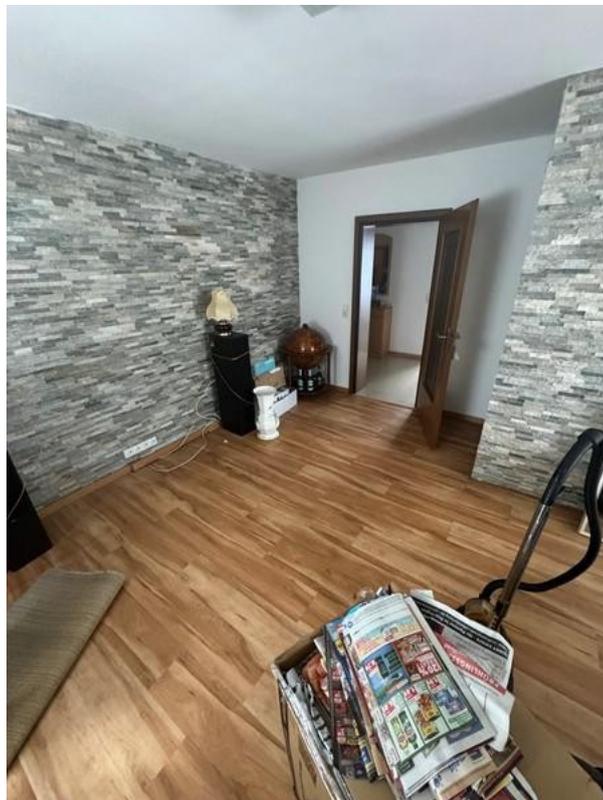


1 EG (7)

Exposé - Galerie



1 EG (8)



1 EG (10)

Exposé - Galerie



2 TrH + OG (1)



2 TrH + OG (10)

Exposé - Galerie



2 TrH + OG (11)

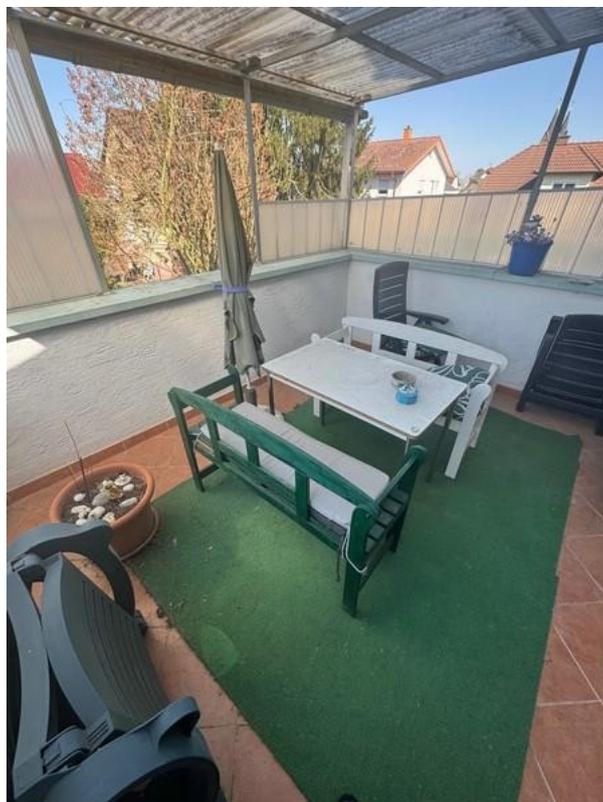


2 TrH + OG (12)

Exposé - Galerie



2 TrH + OG (14)



2 TrH + OG (15)

Exposé - Galerie



2 TrH + OG (17)



2 TrH + OG (18)

Exposé - Galerie



2 TrH + OG (19)



2 TrH + OG (20)

Exposé - Galerie



2 TrH + OG (3)



2 TrH + OG (4)

Exposé - Galerie



2 TrH + OG (5)

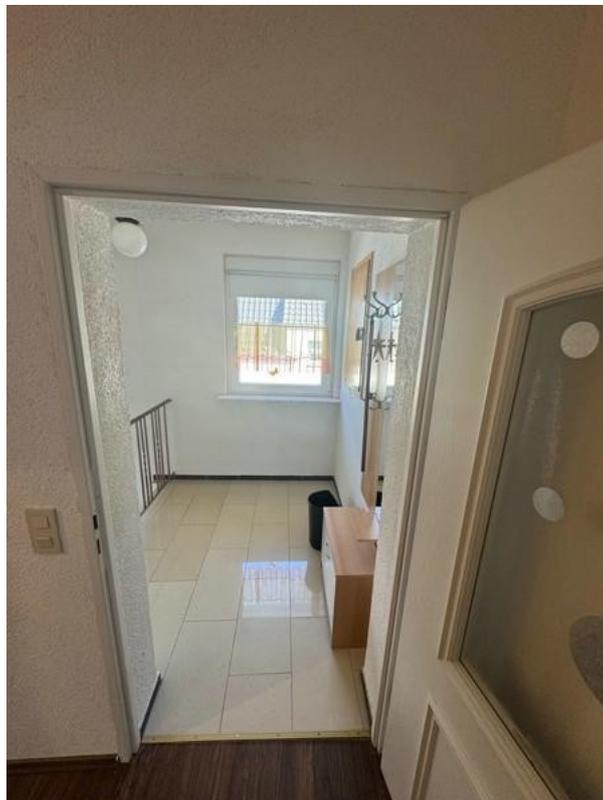


2 TrH + OG (6)

Exposé - Galerie



2 TrH + OG (7)



2 TrH + OG (8)

Exposé - Galerie



2 TrH + OG (9)



3 Speicher ausbaufähig (1)

Exposé - Galerie



3 Speicher ausbaufähig (2)



4 Keller + Sauna (1)

Exposé - Galerie



4 Keller + Sauna (10)



4 Keller + Sauna (11)

Exposé - Galerie



4 Keller + Sauna (14)



4 Keller + Sauna (2)

Exposé - Galerie



4 Keller + Sauna (3)

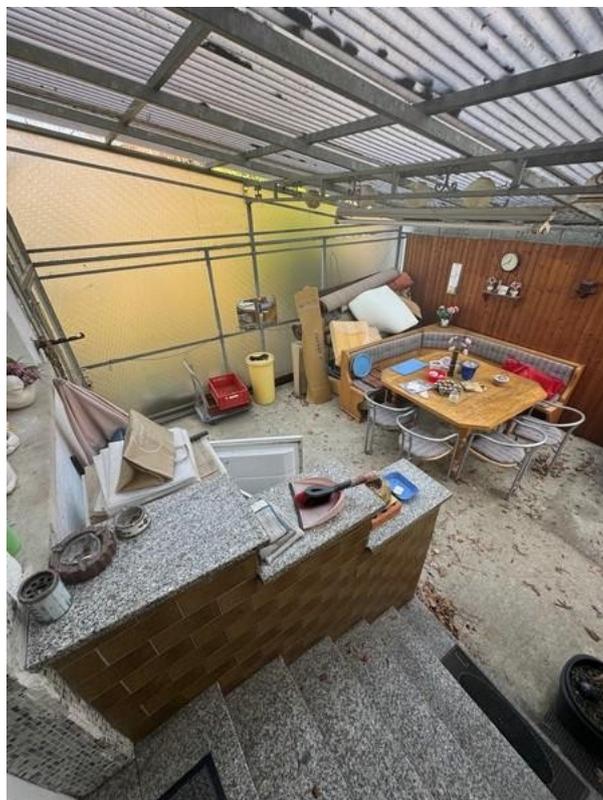


4 Keller + Sauna (9)

Exposé - Galerie



5 Außenbereich mit Garagen Gar



5 Außenbereich mit Garagen Gar

Exposé - Galerie



6 Außenbereich (3)



6 Außenbereich (5)

Exposé - Galerie



6 Außenbereich (6)



6 Außenbereich (8)

Exposé - Galerie



7 Garage (1)