

Exposé

Einfamilienhaus in Biblis

Provisionsfrei: Hochwertiges Einfamilienhaus mit viel Platz für die Familie



Objekt-Nr. OM-311682

Einfamilienhaus

Verkauf: **749.500 €**

Ansprechpartner:
Daniela Stoppel

Im Langen Wingert 7
68647 Biblis
Hessen
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	500,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	213,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	118,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in diesem wunderschönen Niedrigenergie Einfamilienhaus.

Die großen und hellen Räume und die hochwertige Ausstattung dieses Hauses werden Sie begeistern. Hier ist Platz für die ganze Familie.

Im Erdgeschoss befindet sich die moderne Küche mit Kochinsel, ein praktischer Vorratsraum, ein Gäste-WC, der Essbereich in einem lichtdurchfluteten Erker und das große Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und einem modernen, offenen Kamin. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die große Terrasse und den pflegeleichten, erst 2020 neu angelegten Garten, in dem Sie die lauen Sommerabende genießen können.

Im Dachgeschoß befindet sich das geräumige Elternschlafzimmer mit überdachtem Balkon mit Glasgeländer und schönem Ausblick in den Garten. Hier lässt sich der erste Kaffee des Tages genießen. An das Schlafzimmer grenzt ein Ankleidezimmer mit Tageslicht und Platz für die gesamte Garderobe.

Ebenfalls auf dieser Etage befinden sich zwei Kinderzimmer und ein luxuriös großes Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, Bidet und WC. Hier gibt es morgens garantiert nie ein Platzproblem.

Das Kellergeschoss bietet in diesem Haus viel mehr als man erwartet. Hier finden Sie zwei große helle Räume mit bodentiefen Fenstern und Zugang auf eine separate Terrasse und ein Tageslichtbad mit Dusche und WC. Der gesamte Keller ist gefliest und mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Räume werden derzeit als Büro und Hobby-Zimmer genutzt. Ein Ausbau zur Einliegerwohnung wäre aber auch möglich. Außerdem befinden sich auf dieser Etage noch zwei weitere geflieste Räume, die derzeit als Stauraum genutzt werden sowie der Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für die Waschmaschine und Trockner. Auch die Heizungs- und Solaranlage und die Steuerung für die Wasseranlage (Zisterne), sind hier zu finden.

Besonders spannend: Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Niedrigenergiehaus mit Wärmeschutznachweis. Zusätzlich minimiert eine Solaranlage den Energieverbrauch und eine Regenwasserzisterne und ein elektrischer Brunnen reduzieren den Wasserverbrauch deutlich. All dies sind wichtige Vorteile zum Kosten sparen.

Im Garten des Hauses bietet eine große Terrasse genügend Platz für den Grill, einen Esstisch und bequeme Loungemöbel. Der Garten ist extra pflegeleicht durch einen hochwertigen Rasenmäherroboter und die automatische Bewässerung des Rasens und der Beete. So bleibt genug Zeit zum Relaxen und Genießen.

Das kleine Gartenhäuschen bietet ausreichend Stauraum für Gartengeräte, Sitzauflagen und Kinderspielzeug.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit extra Staufläche und elektrischen Garagentor sowie einem weiteren Stellplatz.

Umgebung:

Nicht nur das Haus selbst ist wunderschön. Auch die Gegend ist etwas Besonderes: Das Haus liegt in einer schönen Wohngegend und nur eine Häuserreihe hinter dem weitläufigen Golfpark. Wer die Natur mag, ist hier genau richtig: Die gepflegten Grünanlagen sind perfekt geeignet für ausgiebige Spaziergänge mit der Familie

Vereinbaren Sie einfach direkt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Haus.

Ausstattung

Hochwertige Ausstattung:

- Niedrigenergiehaus mit Wärmeschutznachweis, Baujahr 2001
- 213 qm Wohnfläche plus 118 qm Nutzfläche

- 500 qm Grundstück
- Fußbodenheizung auf allen Etagen
- Solaranlage für Warmwasser
- Elektrische Rollläden
- Moderne, hochwertige Einbauküche mit Kochinsel
- 2 Marmorbäder
- Moderner, offener Kamin
- Esszimmer mit Erker
- Treppenhaus mit Juramarmor verlegt
- Wohnzimmer mit eingebauten Deckenstrahlern
- 2020 neu angelegter Garten mit Rasenmähroboter und elektr. Bewässerungsanlage
- Regenwasserzisterne (für Toilettenspülung und Waschmaschine)
- Garage mit elektrischem Garagentor
- Ölzentralheizung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Dieses bezaubernde Haus befindet sich in Biblis im Ortsteil Wattenheim.

Biblis ist sehr zentral gelegen in der Mitte der Städte Mannheim, Heidelberg und Worms im Süden und Darmstadt, Frankfurt und Wiesbaden im Norden. Alle diese Städte sind sowohl mit dem Auto als auch der Bahn innerhalb einer halben bis einer Stunde zu erreichen.

Die wunderschöne Bergstraße und dem sich daran anschließenden Odenwald sind weniger als eine halbe Stunde entfernt. Die Pfalz mit ihren schönen Weinbergen und auch der Pfälzer Wald ist sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn erreichbar.

Der Flughafen Frankfurt am Main ist ca. 60 km entfernt.

Die nächsten Autobahnanschlussstellen sind in Gernsheim, Lorsch sowie Heppenheim.

Die Bahnstation in Biblis hat Direktverbindungen über die Riedbahn nach Mannheim, Frankfurt sowie mit der Nibelungenbahn nach Worms und eine S-Bahntrasse nach Mannheim.

Neben allen Einkaufsmöglichkeiten und Geschäften des täglichen Bedarfs, gibt es in Biblis vielfältige Gastronomie, einen Tennisverein, den Golfplatz, einen Sportverein, ein Kino und den herrlichen Riedsee, der im Sommer zum Baden einlädt.

Außerdem verfügt Biblis über zwei Kindergärten und eine Grundschule.

Die Kindertagesstätte „Glückskäfer“ ist fußläufig nur wenige Minuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Weiterführende Schulen können in Bürstadt, Lampertheim, Bensheim, Gernsheim und Worms besucht werden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Vorderansicht Haustür

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Küche

Exposé - Galerie



Küchenbar und Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kamin



Badezimmer Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Eckbadewanne Bad Dachgeschoss



Flur Dachgeschoss



Esstisch Terrasse

Exposé - Galerie



Sitzecke Terrasse



Gartenansicht 1

Exposé - Galerie



Gartenansicht 2



Gartenansicht 3

Exposé - Galerie



Gartenansicht 4



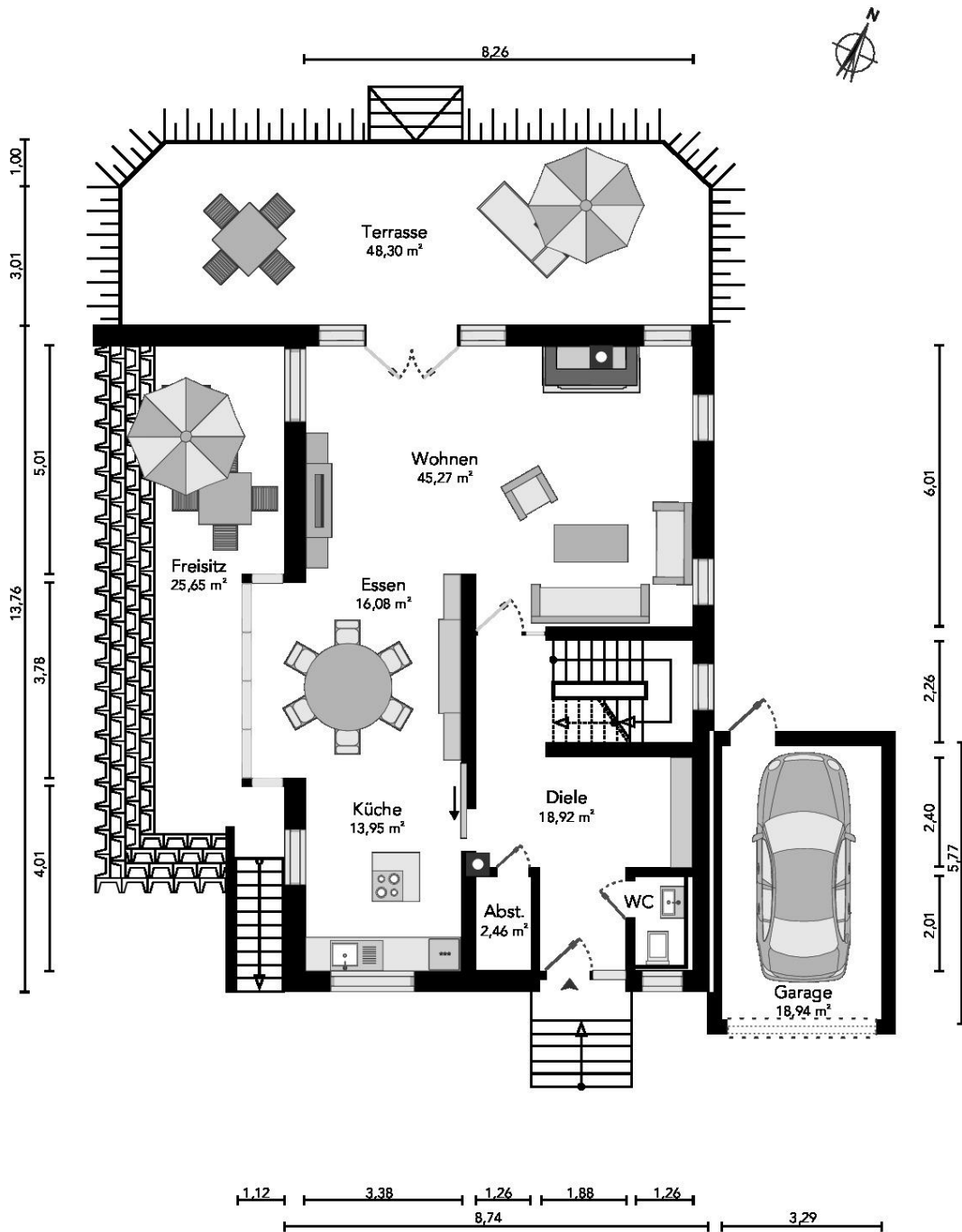
Hobbyraum Kellergeschoss

Exposé - Galerie

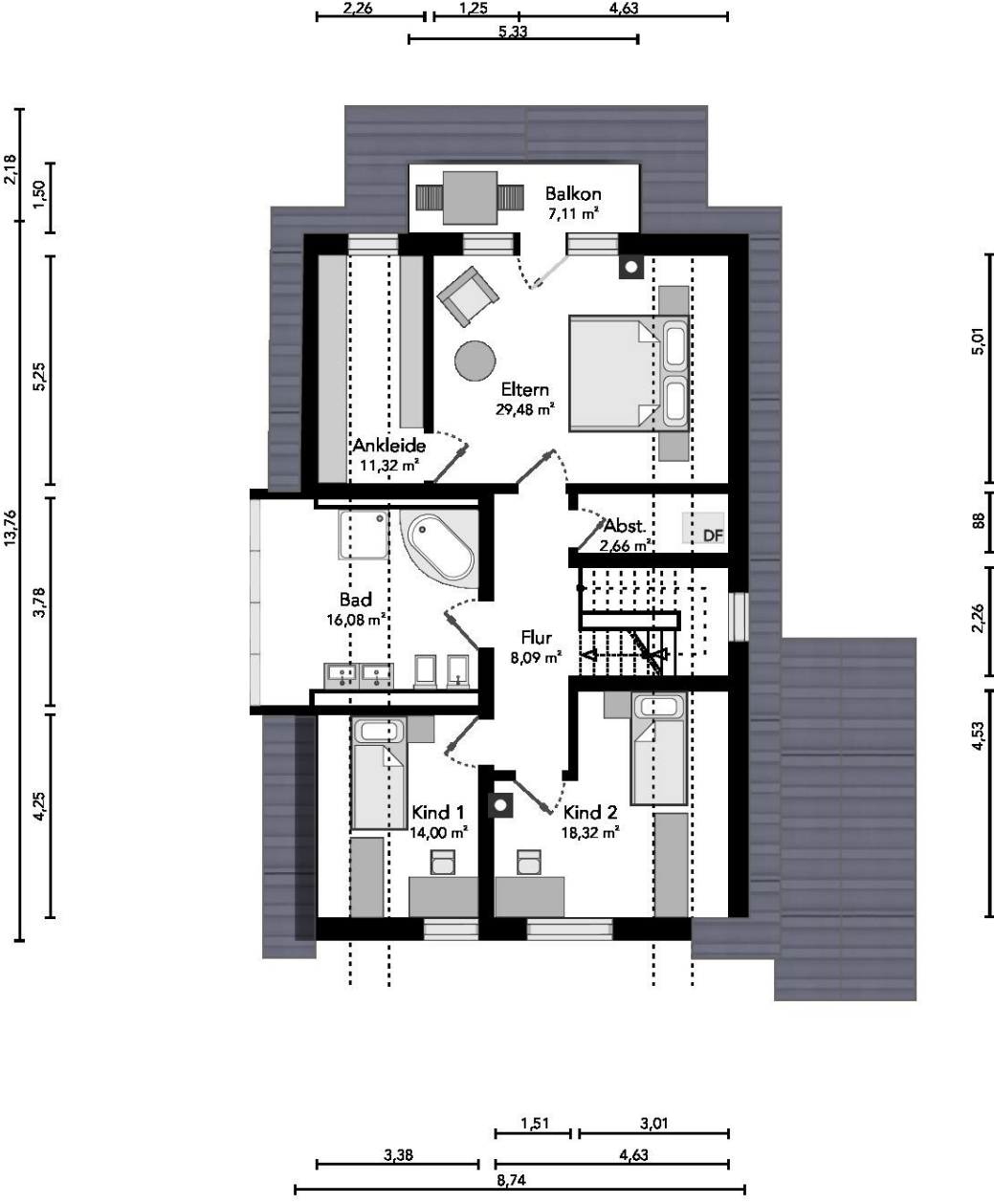


Büro Kellergeschoss

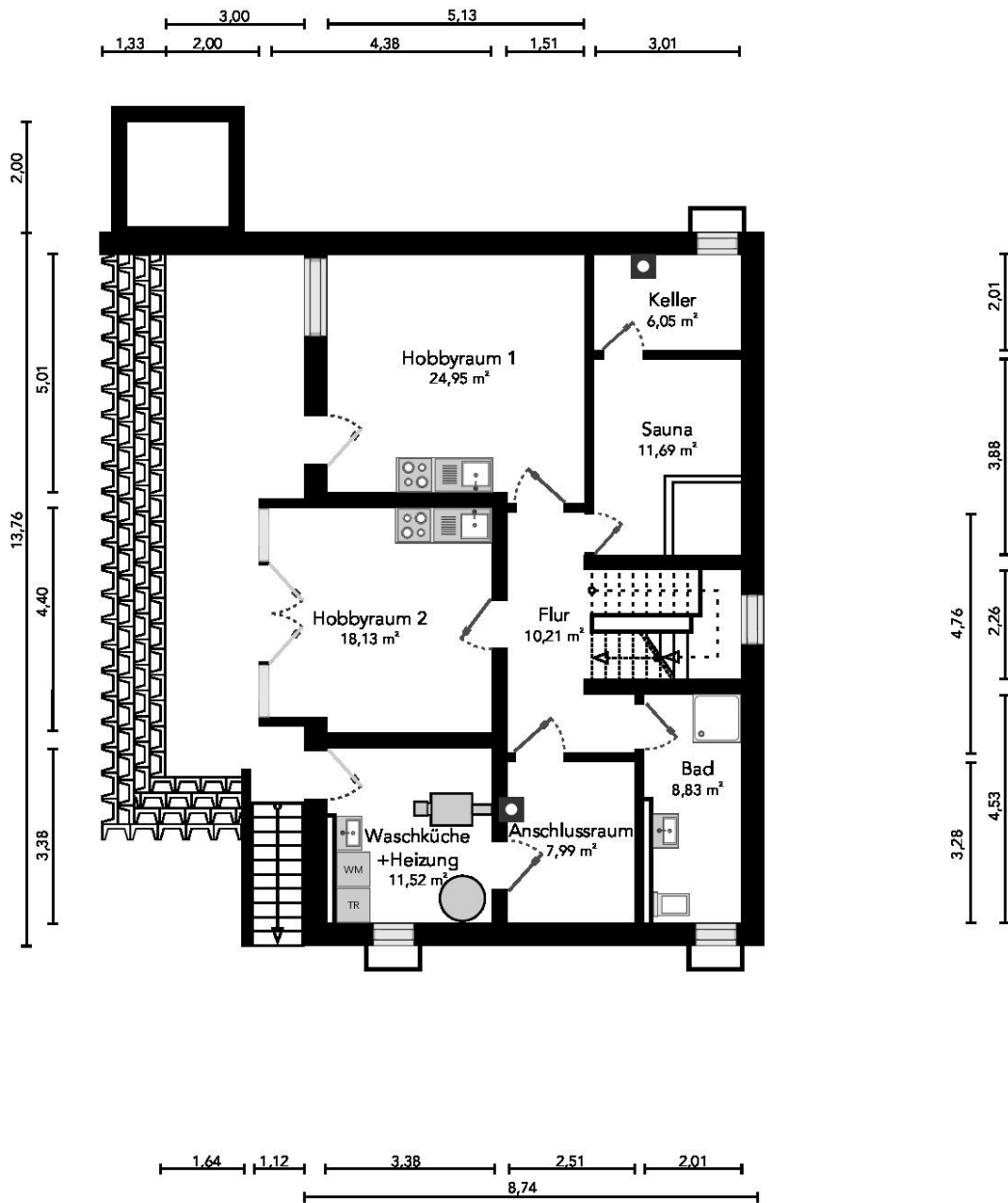
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

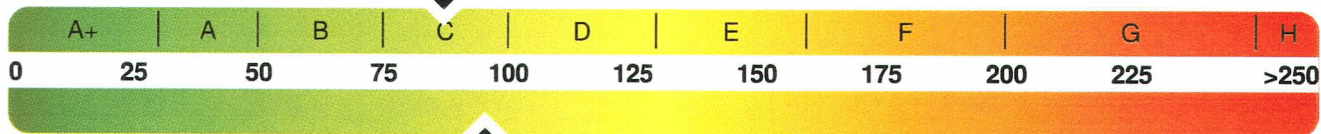
1. Energieausweis

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **26,7** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

86,1 kWh/(m²·a)



94,7 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

86,1 kWh/(m²·a)