

Exposé

Erdgeschosswohnung in Biebesheim am Rhein

Stilvolle A+ Erdgeschoss-Wohnung mit Charme



Objekt-Nr. OM-431329

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **356.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Unger

64584 Biebesheim am Rhein
Hessen
Deutschland

Baujahr	2016
Etagen	1
Zimmer	3,50
Wohnfläche	89,84 m²
Nutzfläche	4,00 m²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Übernahme	sofort

Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Etage	Erdgeschoss
Stellplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, angenehme Lichtverhältnisse und ein Wohngefühl, das sofort begeistert. Ideal für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger, die eine solide und wertbeständige Investition suchen.

Die Wohnung bietet:

- Großzügige, gut geschnittene Räume
- Angenehme Erdgeschosslage – bequem & barrierearm
- Helles, freundliches Wohnambiente
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- KfW Effizienzhaus 70
- Energiebedarft 20.8 kWh, A+ Haus Luftwärmepumpe
- Nebenkosten im Schnitt der letzten 3 Jahre ca. 160.- €/mtl. inkl. Gebäudeversicherung

Hier genießen Sie Wohnqualität mit Alltagstauglichkeit

Ausstattung

Ausstattung & Highlights – Modern. Effizient. Hochwertig.

Diese Wohnung überzeugt mit einer Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt und höchsten Wohnkomfort garantiert:

Bereits beim Betreten spürt man das außergewöhnlich großzügige Raumgefühl. Das sehr große Wohnzimmer mit integriertem, weitläufigem Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung – ideal für Familienleben und gesellige Abende.

Ergänzt wird das Raumangebot durch:

- eine separate Küche
- ein Gäste-WC
- ein Kinderzimmer/Büro
- ein Schlafzimmer mit eigenem Ankleidezimmer
- ein großzügiges Tageslichtbad mit Dusche, Handtuchheizkörper und hochwertigen Armaturen

Technische & energetische Highlights

- Komplette Fußbodenheizung in allen Räumen
- Digitale Thermostate für präzise Temperaturregelung
- Niedrigenergiehaus A+ – energieeffizient & zukunftssicher
- Dreifach-Wärmeschutzverglasung
- Elektrische Rollläden
- Video-Klingelanlage für zusätzliche Sicherheit
- Daten- und Netzkabel in den Wohnräumen verlegt

☆☆ Hochwertige Innenausstattung

- Moderner, sehr hochwertiger Klick-Vinylboden in allen Räumen verlegt
- Helles Tageslichtbad mit stilvoller Dusche
- Hochwertige Armaturen und durchdachte Details
- Ein Zustand, der einen sofortigen Einzug ohne Renovierungsaufwand ermöglicht

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Gäste-WC

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer attraktiven und gewachsenen Wohnlage von Biebesheim am Rhein. Die Falltorstraße zeichnet sich durch ihre zentrale, aber dennoch ruhige Lage im Herzen der Gemeinde aus, was eine ideale Kombination aus hoher Lebensqualität und praktischer Infrastruktur bietet. Feldrandlage

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohnlage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind schnell erreichbar – ideal für ein komfortables Leben mit kurzen Wegen.

Einkaufsmöglichkeiten: In unmittelbarer Nähe (ca. 10–15 Gehminuten) befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter ein moderner Netto Marken-Discount (Stockstädter Str. 29).

Bildung & Betreuung: Familien profitieren von der Nähe zur Nibelungenschule (Grundschule), die nur wenige Minuten entfernt liegt. Zudem sind Kindergärten und das Rathaus bequem erreichbar.

Gastronomiebetriebe sind im Ortskern ansässig.

Verkehrsanbindung – Ideal für Pendler:

Biebesheim ist hervorragend in das Rhein-Main- und Rhein-Neckar-Gebiet integriert:

Bahnverkehr: Der Bahnhof Biebesheim bietet regelmäßige Verbindungen nach Darmstadt, Frankfurt am Main (Fahrzeit ca. 34–45 Min.) und Mannheim.

Straßennetz: Über die B44 und die nahegelegenen Autobahnen A67 und A5 sind die Wirtschaftszentren der Region schnell erreichbar. Frankfurt und Mannheim liegen jeweils etwa 30 Autominuten entfernt.

Freizeit und Erholung:

Die Nähe zum Rhein und den umliegenden Naturschutzgebieten (z.B. Kühkopf-Knoblochsau) lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

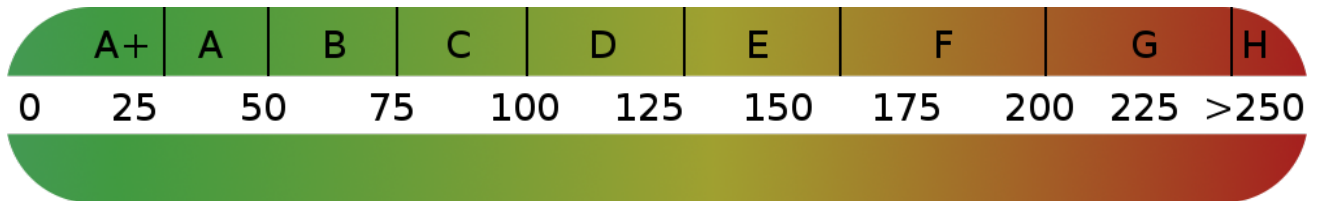
Ob als neues Zuhause oder als Kapitalanlage – diese Erdgeschosswohnung bietet Ihnen eine hervorragende Kombination aus Lage, Komfort und Zukunftsperspektive.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Einfahrtsbereich

Exposé - Galerie



Eingang ins Haus



Außen Abstell Geräte Haus

Exposé - Galerie



Parplatz



Eingang in die Wohnung

Exposé - Galerie



Wohn und Ess Bereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Gäste WC

Exposé - Galerie



BAD



BAD

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

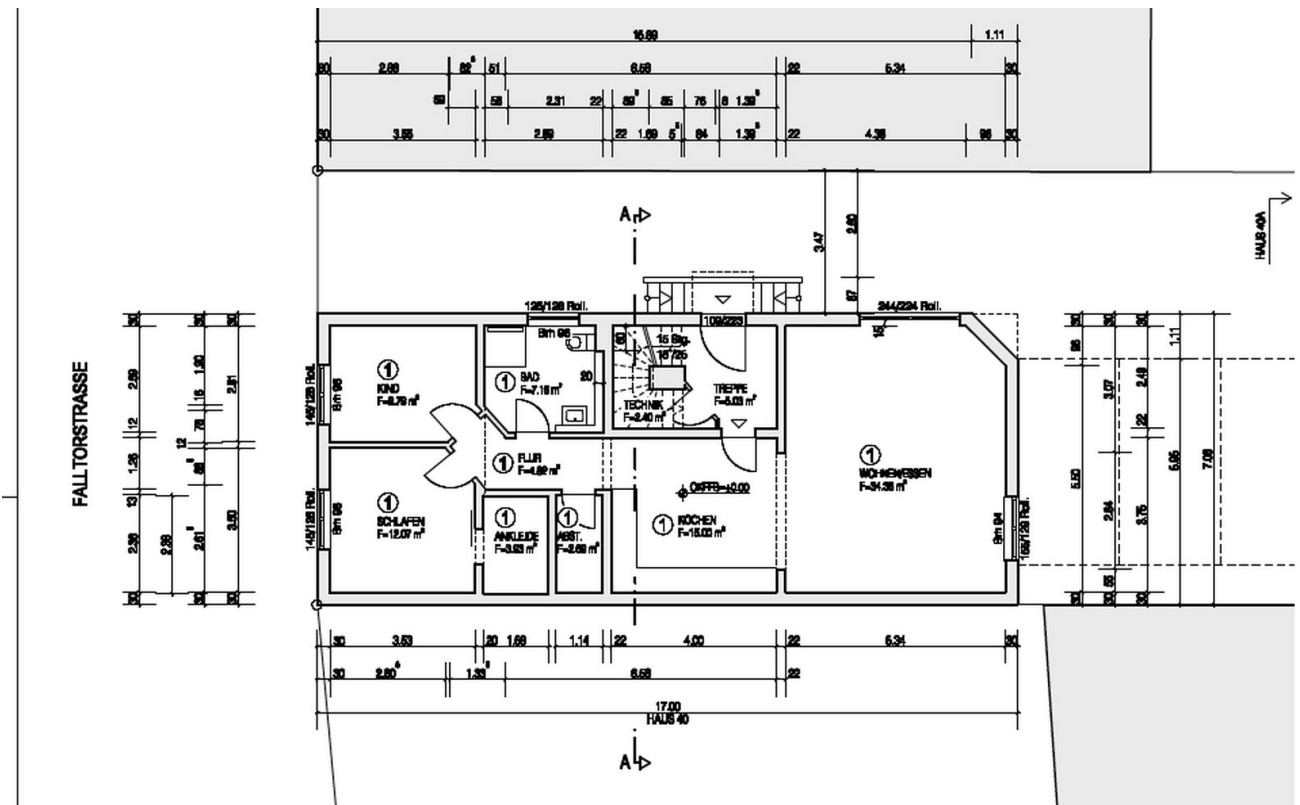
Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Flurbereich zur Haustüre



Grundriss

Exposé - Grundrisse

Wohn-, Nutz-, Funktions- und Verkehrsflächenberechnung

Wohnhäuser Falltorstraße 40/40A, 64584 Bieberheim

(gemäß Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) vom 25.11.2003)

	Länge	Breite	Faktor	Summe	Grundfläche	Wohnfläche	Nutzfläche	Funktionsfläche	Verkehrsfläche
Haus 40									
Erdgeschoss									
Wohnung EG									
Wohnen/Essen	6,46 m	4,28 m	1,0	27,65 m²	27,65 m²				
	5,50 m	0,96 m	1,0	5,28 m²	5,28 m²				
	0,96 m	0,96 m	0,5	0,46 m²	0,46 m²				
	2,84 m	0,22 m	1,0	0,62 m²	0,62 m²				
	0,15 m	2,44 m	1,0	0,37 m²	0,37 m²				
				34,38 m²	34,38 m²	34,38 m²			
Kochen	3,75 m	4,00 m	1,0	15,00 m²	15,00 m²				
				15,00 m²	15,00 m²	15,00 m²			
Flur	1,26 m	2,58 m	1,0	3,25 m²	3,25 m²				
	0,44 m	0,49 m	0,5	0,11 m²	0,11 m²				
	0,82 m	0,49 m	1,0	0,40 m²	0,40 m²				
	1,18 m	0,76 m	1,0	0,90 m²	0,90 m²				
	0,52 m	0,61 m	0,5	0,16 m²	0,16 m²				
				4,82 m²	4,82 m²	4,82 m²			
WC	2,36 m	1,14 m	1,0	2,69 m²	2,69 m²				
				2,69 m²	2,69 m²	2,69 m²			
Ankleide	2,38 m	1,58 m	1,0	3,76 m²	3,76 m²				
	0,86 m	0,20 m	1,0	0,17 m²	0,17 m²				
				3,93 m²	3,93 m²	3,93 m²			
Schlafen	3,50 m	2,81 m	1,0	9,84 m²	9,84 m²				
	0,89 m	0,73 m	0,5	0,32 m²	0,32 m²				
	2,62 m	0,73 m	1,0	1,91 m²	1,91 m²				
				12,07 m²	12,07 m²	12,07 m²			
Kind	2,81 m	2,86 m	1,0	8,04 m²	8,04 m²				
	0,78 m	0,83 m	0,5	0,32 m²	0,32 m²				
	0,16 m	0,76 m	1,0	0,12 m²	0,12 m²				
	1,90 m	0,69 m	1,0	1,31 m²	1,31 m²				
				9,79 m²	9,79 m²	9,79 m²			
Bad	2,59 m	2,31 m	1,0	5,98 m²	5,98 m²				
	0,60 m	0,20 m	-1,0	-0,12 m²	-0,12 m²				
	1,90 m	0,58 m	1,0	1,10 m²	1,10 m²				
	0,69 m	0,58 m	0,5	0,20 m²	0,20 m²				
				7,16 m²	7,16 m²	7,16 m²			
Summe Wohnung EG Haus 40					89,84 m²	89,84 m²			