

# Exposé

## Wohnung in Biblis

### 3 Zimmerwohnung mit tollem Grundriss und Sonnenloggia in Biblis!



Objekt-Nr. OM-444353

### Wohnung

Verkauf: **205.000 €**

Ansprechpartner:  
Sebastian Krieg

Richard-Wagner-Straße 2  
68647 Biblis  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	277 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss eines sehr ordentlichen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 42 Parteien bietet Ihnen eine ideale Kombination aus Komfort, guter Raumaufteilung und attraktivem Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Auf ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss: Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder auch ein Homeoffice. Das helle Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein und bietet direkten Zugang zur großzügigen Loggia mit Süd-Ost-Ausrichtung – perfekt, um den Tag mit einem Frühstück in der Sonne zu beginnen oder entspannt ausklingen zu lassen.

Die Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum sowie Arbeitsfläche für den Alltag. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und genügend Platz und Anschlußmöglichkeit für eine Waschmaschine. Ergänzt wird der Komfort durch ein separates Gäste-WC – besonders praktisch bei Besuch.

Ein weiterer Pluspunkt ist die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung über einen Aufzug, was den Alltag deutlich erleichtert und die Immobilie auch langfristig attraktiv macht.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand, weist jedoch teilweise Renovierungsbedarf auf – eine ideale Gelegenheit, eigene Wohnideen umzusetzen und den Wert der Immobilie nachhaltig zu steigern.

Das Mehrfamilienhaus präsentiert sich insgesamt in einem sehr ordentlichen und gepflegten Zustand, was für eine angenehme Nachbarschaft und ein gutes Wohnumfeld spricht.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Richard-Wagner-Straße in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Biblis, einer charmanten Gemeinde im südhessischen Landkreis Bergstraße. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für alle, die eine ruhige, aber dennoch gut angebundene Lage schätzen.

Biblis bietet eine solide Nahversorgung für den täglichen Bedarf, diese ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte sowie weitere Dienstleister sind bequem erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag. Zudem wird das Ortsleben durch regelmäßige Veranstaltungen und ein aktives Vereinsleben bereichert, was zu einer hohen Lebensqualität beiträgt.

Für Familien besonders attraktiv: Vor Ort stehen verschiedene Betreuungs- und Bildungseinrichtungen zur Verfügung, darunter Kindergärten sowie eine Grund- und weiterführende Schule.

Auch die Verkehrsanbindung ist ein klarer Pluspunkt: Der Bahnhof Biblis ist gut erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Mannheim (ca. halbstündlich), Frankfurt am Main sowie Worms. Dadurch eignet sich der Standort auch hervorragend für Pendler. Ergänzend dazu besteht eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz, unter anderem über die B44 sowie nahegelegene Autobahnanschlüsse.

Insgesamt überzeugt Biblis durch seine angenehme Mischung aus ländlicher Ruhe und guter infrastruktureller Anbindung. Die Lage der Wohnung verbindet entspanntes Wohnen mit praktischer Alltagstauglichkeit – ein idealer Lebensmittelpunkt für unterschiedliche Lebensphasen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,95 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Loggia

# Exposé - Galerie



Loggia



Flur

# Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss