

Bischofsheim

# Luxuriöses Mehrfamilienhaus, neuwertig, Luft-Wasser-Wärmepumpe (A), in zentraler Rhein-Main-Lage

VP azonosító: 25059011



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

VÉTELÁR: 2.650.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 348 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 427 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25059011 - 65474 Bischofsheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25059011 - 65474 Bischofsheim

## Áttekintés

VP azonosító	25059011
Hasznos lakótér	ca. 348 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	12
Hálósobák	10
FÜRDOSZOBÁK	5
ÉPÍTÉS ÉVE	2023
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	2.650.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 81 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25059011 - 65474 Bischofsheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	ELECTRICITY
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.06.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	46.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 25059011 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059011 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059011 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan



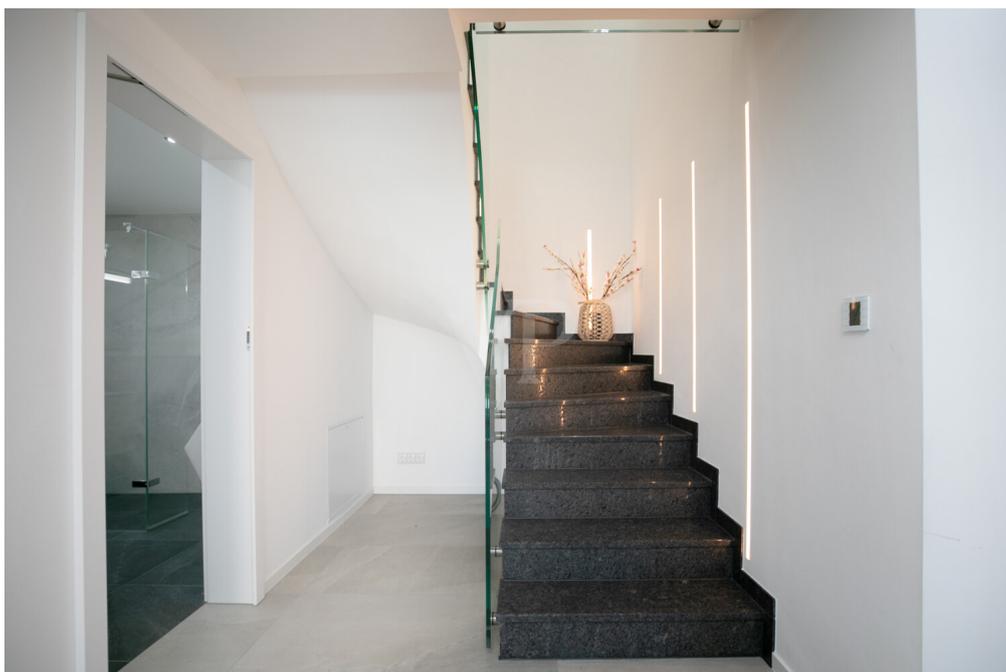
VP azonosító: 25059011 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059011 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059011 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan



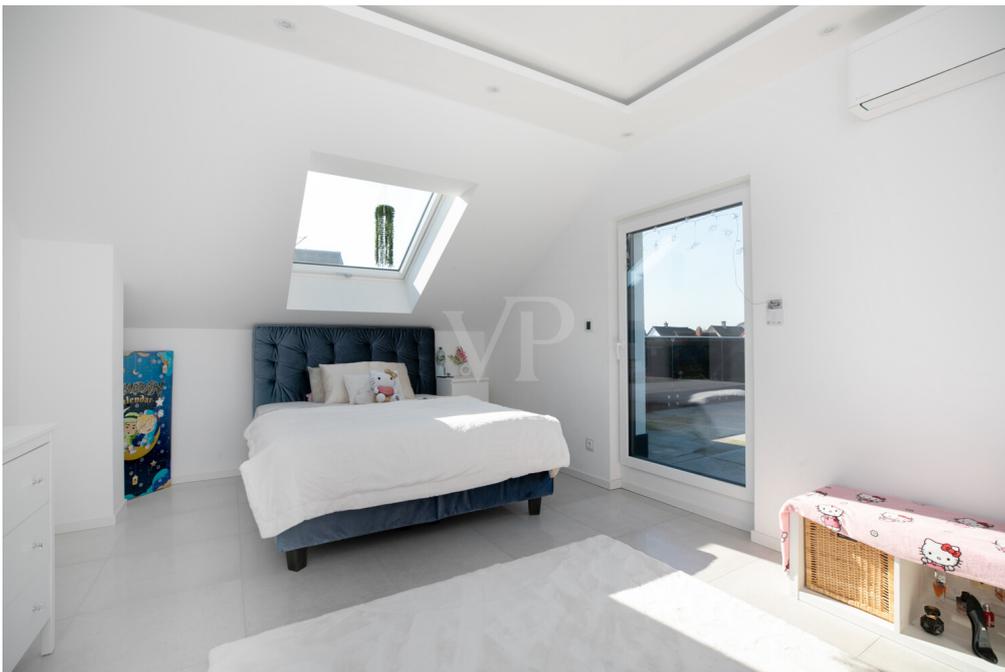
VP azonosító: 25059011 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059011 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059011 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059011 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan



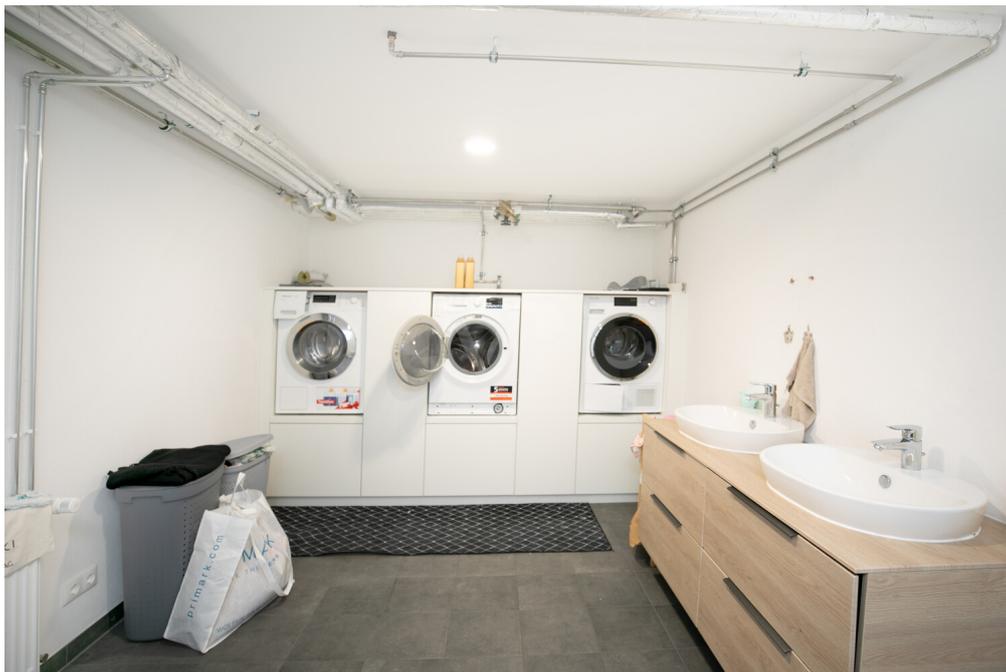
VP azonosító: 25059011 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan



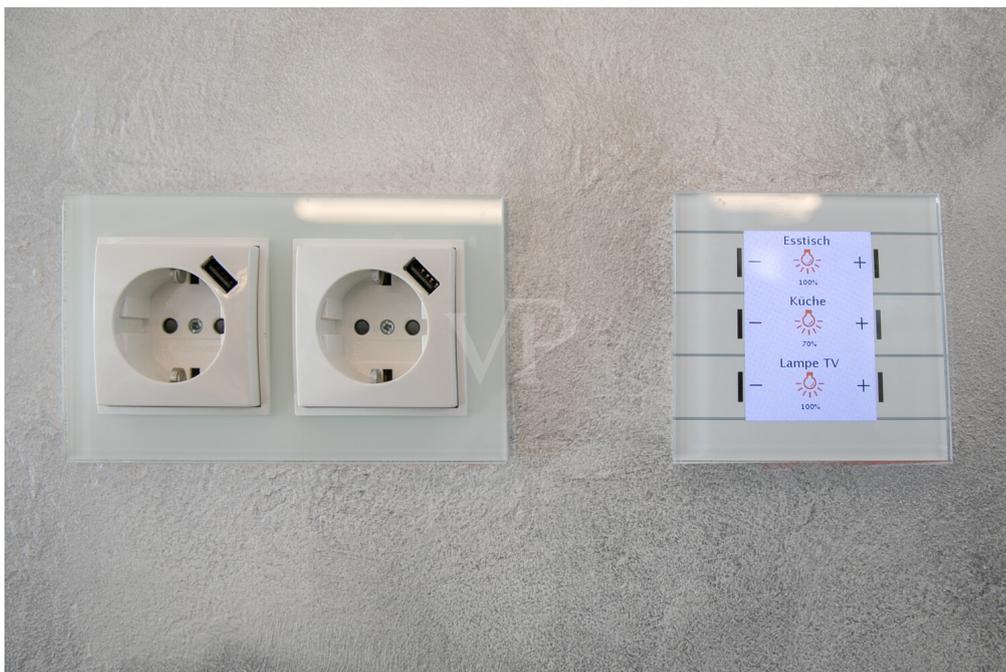
VP azonosító: 25059011 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059011 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059011 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

VP azonosító: 25059011 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 06105 - 27 67 98 0

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



## IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06105 - 27 67 98 0

Shop Mörfelden-Walldorf | Ludwigstraße 36 | 64546 Mörfelden-Walldorf | [moerfelden.walldorf@von-poll.com](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

VP azonosító: 25059011 - 65474 Bischofsheim

## Az ingatlan



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



VP azonosító: 25059011 - 65474 Bischofsheim

## Az also benyomás

Das im Jahr 2023 fertiggestellte Zweifamilienhaus repräsentiert einen zeitgemäßen Baustil mit höchsten Ansprüchen an Komfort, Funktionalität und Energieeffizienz. Mit einer Wohnfläche von ca. 348 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ideale Bedingungen für anspruchsvolles, modernes Wohnen in einem absolut neuwertigen Zustand. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt 12 Zimmer, darunter 10 Schlafzimmer sowie 5 hochwertig ausgestattete Badezimmer. Damit eignet sich die Immobilie für unterschiedlichste Nutzungen.

Das Objekt teilt sich in drei separate Wohneinheiten auf, die jeweils über eine exklusive Einbauküche mit Kochinsel und Badezimmer verfügen, sodass sie autark nutzbar sind. Im Mittelpunkt des Hauses im ersten Obergeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn-/Essbereich von ca. 53 m<sup>2</sup> mit Kamin und offener Küche.

Weitere Highlights des Hauses stellt die ca. 80 m<sup>2</sup> große Sonnendachterrasse im zweiten Obergeschoss dar. Ebenso der Salzwasserpool im Garten.

Hochwertige DANA-Innenraumtüren mit verdeckten Scharnieren und moderne, in „stucco veneziano“ ausgeführte Wände und Decken prägen das stilvolle Erscheinungsbild im Innenbereich. Indirekte LED-Beleuchtung sorgt für eine angenehme Lichtatmosphäre und setzt geschmackvolle Akzente.

Die technische Ausstattung der Immobilie überzeugt durch ihre Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit: Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgt in Kombination mit einer Fußbodenheizung für herausragende Energieeffizienz (A) und angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Klimaanlage in sämtlichen Schlafräumen unterstreichen den hohen Anspruch an Komfort. Die 3-fach EGS-Sicherheitsverglasung gewährleistet Sicherheit und Dämmung auf hohem Niveau.

Dank KNX-Hausautomation i.V.m. moderner Smart Home Steuerung lassen sich Beleuchtung, Heizung und weitere Haustechnik bequem bedienen, auch von unterwegs. Der Tor- und Türöffner mit Fingerprint-Scanner bietet zusätzliche Sicherheit und Komfort. Die Hausfassadenbeleuchtung verleiht dem äußeren Erscheinungsbild eine repräsentative Note. Ein Doppelcarport sorgt für komfortable und geschützte Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück.

Diese Immobilie vereint ein durchdachtes Raumkonzept mit moderner Ausstattung und vielen technischen Raffinessen. Die besondere Kombination aus Funktionalität, gestalterischer Qualität und hochwertiger Ausstattung macht dieses Haus zu einer überzeugenden Wahl. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

VP azonosító: 25059011 - 65474 Bischofsheim

## Részletes felszereltség

- luxuriöses Mehrfamilienhaus
- 3 separate Wohneinheiten
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Energieeffizienz A
- Fußbodenheizung
- großflächige Bodenfliesen
- Gas-Kamin
- 3 Luxus-Einbauküchen mit Kochinseln
- 5 Badezimmer
- Klimaanlagen in sämtlichen Schlafräumen
- hochwertige DANA-Innenraumtüren mit verdeckten Scharnieren
- diverse Einbauten
- indirekte LED-Beleuchtung
- in stucco veneziano ausgeführte Wände und Decken
- ca. 80 qm Sonnendachterrasse
- Kellergeschoss in WU-Beton
- 3-fach EGS-Sicherheitsverglasung
- KNX-Hausautomation
- Smart Home Steuerung
- Tor- und Türöffner mit Fingerprint Scanner
- Hausfassadenbeleuchtung
- Swimmingpool
- Doppelcarport

**VP azonosító: 25059011 - 65474 Bischofsheim**

## Minden a helyszínrol

Die Gemeinde Bischofsheim mit rund 13.000 Einwohnern gehört zum Kreis Groß-Gerau. Sie vereint ländliches Wohnen mit sehr guter Verkehrsanbindung. Eingebettet in das sog. Mainspritzdreieck, dem Gebiet südlich der Mainmündung zwischen Main und Rhein grenzt Bischofsheim im Norden, durch den Main getrennt an Hochheim, im Osten an die Stadt Rüsselsheim und im Süd-Westen an die Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg. Durch die zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet und die hervorragende Infrastruktur erfreut sich Bischofsheim großer Beliebtheit. Fünf Kindertagesstätten, die Schulkinderbetreuung, das Familienzentrum, eine Grundschule und die Gesamtschule Mainspitze bieten Betreuung, Förderung und Bildung für den Nachwuchs. Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in fußläufiger Nähe erreichbar. Der hohe Freizeitwert und die gute Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus und Bahn) an die nahen Städte Mainz, Wiesbaden, Darmstadt und Frankfurt, als auch der BAB-Anschluss A60 und A671, sowie die Nähe zum Flughafen Frankfurt/Main tragen zusätzlich zur Attraktivität des Standorts bei.

VP azonosító: 25059011 - 65474 Bischofsheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 46.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

VP azonosító: 25059011 - 65474 Bischofsheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carel William Hanemann

---

Ludwigstraße 36, 64546 Mörfelden-Walldorf

Tel.: +49 6105 - 27 67 98 0

E-Mail: [moerfelden.walldorf@von-poll.com](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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