Bischofsheim

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

CODICE OGGETTO: 25059011

PREZZO D'ACQUISTO: 2.650.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 348 m² • **VANI:** 12 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 427 m²

CODICE OGGETTO: 25059011 - 65474 Bischofsheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25059011 - 65474 Bischofsheim

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25059011
Superficie netta	ca. 348 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	12
Camere da letto	10
Bagni	5
Anno di costruzione	2023
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	2.650.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 81 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25059011 - 65474 Bischofsheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	ELECTRICITY
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.06.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	46.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

CODICE OGGETTO: 25059011 - 65474 Bischofsheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059011 - 65474 Bischofsheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059011 - 65474 Bischofsheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059011 - 65474 Bischofsheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059011 - 65474 Bischofsheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059011 - 65474 Bischofsheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059011 - 65474 Bischofsheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059011 - 65474 Bischofsheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059011 - 65474 Bischofsheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059011 - 65474 Bischofsheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059011 - 65474 Bischofsheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059011 - 65474 Bischofsheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059011 - 65474 Bischofsheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059011 - 65474 Bischofsheim

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN
VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

CODICE OGGETTO: 25059011 - 65474 Bischofsheim

La proprietà

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

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

CODICE OGGETTO: 25059011 - 65474 Bischofsheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059011 - 65474 Bischofsheim

Una prima impressione

Das im Jahr 2023 fertiggestellte Zweifamilienhaus repräsentiert einen zeitgemäßen Baustil mit höchsten Ansprüchen an Komfort, Funktionalität und Energieeffizienz. Mit einer Wohnfläche von ca. 348 m² 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 m² mit Kamin und offener Küche.
Weitere Highlights des Hauses stellt die ca. 80 m² 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. Klimaanlagen 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.

CODICE OGGETTO: 25059011 - 65474 Bischofsheim

Dettagli dei servizi

•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

CODICE OGGETTO: 25059011 - 65474 Bischofsheim

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25059011 - 65474 Bischofsheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 46.30 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 25059011 - 65474 Bischofsheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carel William Hanemann

Ludwigstraße 36, 64546 Mörfelden-Walldorf
Tel.: +49 6105 - 27 67 98 0
E-Mail: moerfelden.walldorf@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com