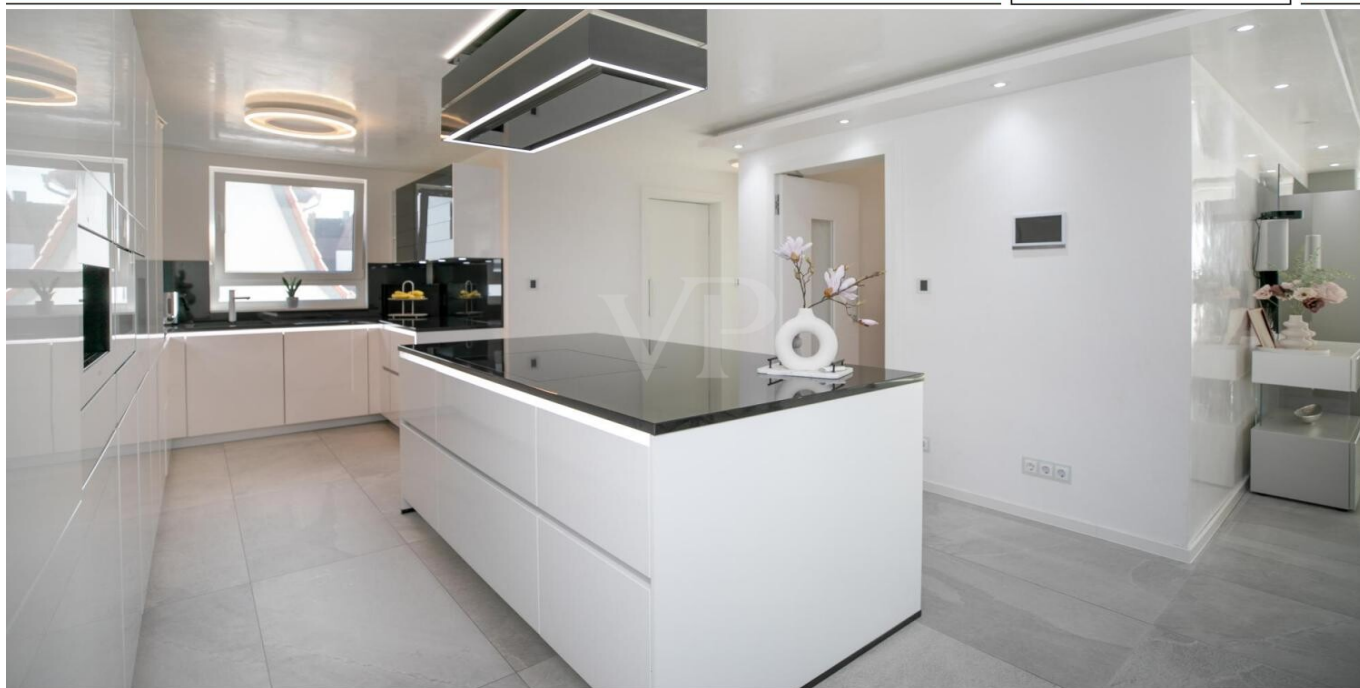


Bischofsheim

# Immeuble neuf de type A, mobilier luxueux, piscine, emplacement central dans la région Rhin-Main

CODE DU BIEN: 25059039



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

PRIX D'ACHAT: 1.995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 348 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 427 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25059039 - 65474 Bischofsheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25059039 - 65474 Bischofsheim**

## En un coup d'œil

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25059039                                |
| Surface habitable      | ca. 348 m²                              |
| Type de toiture        | à deux versants                         |
| Pièces                 | 12                                      |
| Chambres à coucher     | 10                                      |
| Salles de bains        | 5                                       |
| Année de construction  | 2023                                    |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures, 2 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.995.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 81 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon             |

CODE DU BIEN: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Informations énergétiques

|                                               |                                         |                                                       |                        |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol                    | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
| Chauffage                                     | Électricité                             | Consommation d'énergie                                | 46.30 kWh/m²a          |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 16.06.2035                              | Classement énergétique                                | A                      |
| Source d'alimentation                         | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Année de construction selon le certificat énergétique | 2023                   |

CODE DU BIEN: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La propriété



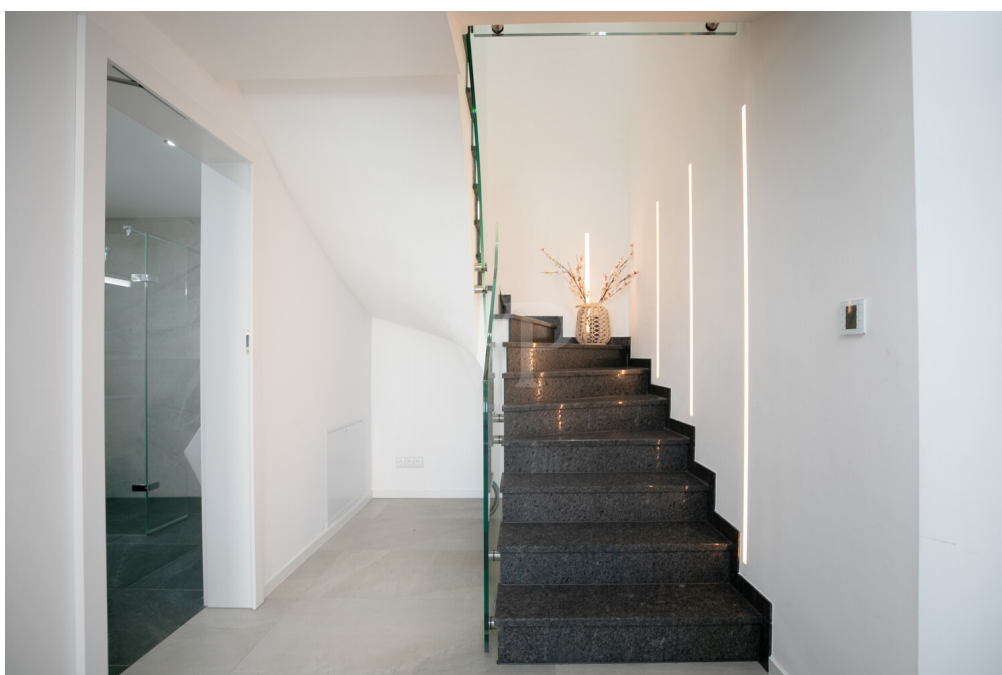
CODE DU BIEN: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## La propriété



### 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



**CODE DU BIEN: 25059039 - 65474 Bischofsheim**

## Une première impression

Achevée en 2023, cette maison bifamiliale présente une architecture contemporaine alliant confort, fonctionnalité et efficacité énergétique de haut niveau. Avec environ 348 m<sup>2</sup> de surface habitable, elle offre un cadre de vie moderne et raffiné, dans un état impeccable. Son agencement bien pensé comprend 12 pièces, dont 10 chambres et 5 salles de bains haut de gamme, ce qui la rend adaptée à de multiples usages. La maison est divisée en trois appartements indépendants, chacun disposant de sa propre cuisine équipée avec îlot central et de sa salle de bains, permettant ainsi une vie en toute autonomie. Au premier étage, le cœur de la maison est un vaste séjour/salle à manger d'environ 53 m<sup>2</sup> avec cheminée et cuisine ouverte. Parmi les autres atouts, citons la terrasse sur le toit d'environ 80 m<sup>2</sup> au deuxième étage et la piscine d'eau salée dans le jardin. Des portes intérieures DANA haut de gamme à charnières invisibles et des murs et plafonds modernes en stuc vénitien définissent un intérieur élégant. Un éclairage LED indirect crée une ambiance chaleureuse et apporte une touche de raffinement. Les caractéristiques techniques de cette propriété impressionnent par leur conception durable et évolutive : une pompe à chaleur air-eau, associée à un chauffage au sol, garantit une excellente performance énergétique (classe A) et un confort thermique optimal toute l'année. La climatisation dans toutes les chambres souligne le haut niveau de confort. Le triple vitrage de sécurité assure une sécurité et une isolation optimales. Grâce à la domotique KNX et aux commandes intelligentes modernes, l'éclairage, le chauffage et les autres équipements du bâtiment sont facilement contrôlables, même à distance. Le portail et la porte d'entrée avec lecteur d'empreintes digitales offrent une sécurité et un confort supplémentaires. L'éclairage extérieur confère à la propriété une touche d'élégance. Un double abri voiture permet un stationnement pratique et sécurisé. Cette propriété allie un agencement bien pensé à des équipements modernes et à de nombreuses améliorations techniques. L'alliance unique de fonctionnalité, de qualité de conception et de prestations haut de gamme fait de cette maison un choix exceptionnel. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25059039 - 65474 Bischofsheim

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25059039 - 65474 Bischofsheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25059039 - 65474 Bischofsheim**

## Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25059039 - 65474 Bischofsheim**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carel William Hanemann

---

Ludwigstraße 36, 64546 Mörfelden-Walldorf

**Tel.:** +49 6105 - 27 67 98 0

**E-Mail:** moerfelden.walldorf@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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