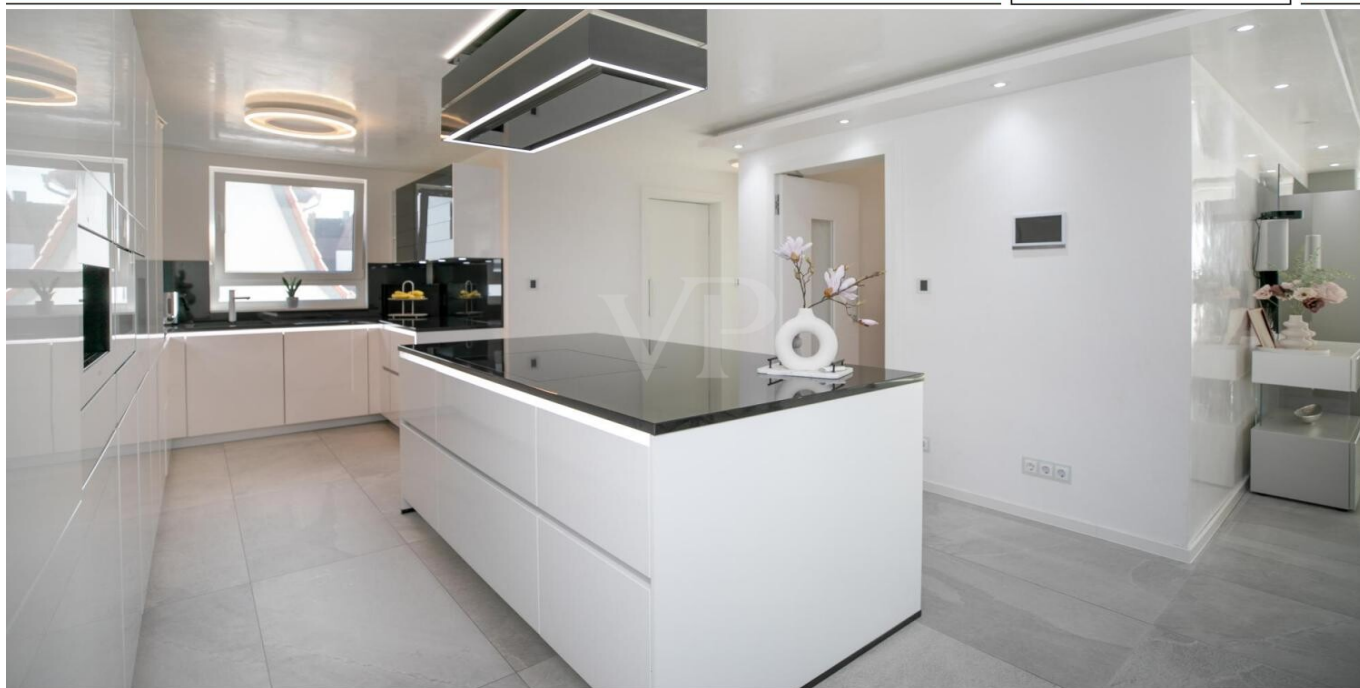


Bischofsheim

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

CODE DU BIEN: 25059039



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 348 m² • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 427 m²

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 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

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

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
IN THE WORLD

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



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 m² 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 m² avec cheminée et cuisine ouverte. Parmi les autres atouts, citons la terrasse sur le toit d'environ 80 m² 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/(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 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